

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA PODNIKOHOSPODÁŘSKÁ

Ocenění vybrané nemovitosti v rámci podnikatelské činnosti

Real Estate Valuation Within a Framework of Entrepreneurship

Student: Ctibor Dočkal

Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2019

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra podnikohospodářská

Zadání bakalářské práce

Student:

Ctibor Dočkal

Studijní program:

B6208 Ekonomika a management

Studijní obor:

6208R020 Ekonomika podniku

Téma:

Ocenění vybrané nemovitosti v rámci podnikatelské činnosti
Real Estate Valuation Within a Framework of Entrepreneurship

Jazyk vypracování:

čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Teoretická východiska oceňování nemovitostí
 3. Ocenění vybrané nemovitosti
 4. Vyhodnocení a interpretace výsledků
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:


BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87576-77-9.
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2018

Datum odevzdání: 10.05.2019


Ing. Josef Kašík, Ph.D.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Ocenění vybrané nemovitosti v rámci podnikatelské činnosti“ vypracoval samostatně a veškerou použitou literaturu a další prameny jsem řádně označil a uvedl v přiloženém seznamu.

V Ostravě dne 8.7.2019



.....
Ctibor Dočkal

Rád bych poděkoval Ing. Davidu Slavatovi, Ph.D. za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích a vypracování bakalářské práce.

Obsah

1	Úvod.....	5
2	Teoretická východiska oceňování nemovitostí	7
2.1	Administrativní cena a tržní oceňování v ČR.....	8
2.2	Porovnávací přístup	9
2.3	Výnosový přístup.....	12
2.4	Nákladový přístup.....	15
2.5	Životnost a opotřebení staveb	17
2.5.1	Životnost stavby	18
2.5.2	Opotřebení stavby	19
2.6	Legislativní rámec oceňování nemovitostí v ČR.....	21
3	Ocenění vybrané nemovitosti.....	23
3.1	Obecná charakteristika lokality a okolí oceňovaného majetku	23
3.2	Popis oceňovaného majetku	23
3.3	Zjištění hodnoty porovnávacím přístupem	25
3.3.1	Porovnávací hodnota – Budova penzionu.....	25
3.3.2	Porovnávací hodnota – Garáž.....	27
3.4	Zjištění hodnoty výnosovým přístupem	29
3.4.1	Výnosová hodnota – Budova penzionu.....	29
3.4.2	Výnosová hodnota – Garáž	32
3.5	Zjištění hodnoty nákladovým přístupem	34
3.5.1	Nákladová (věcná) hodnota – Budova penzionu.....	34
3.5.2	Nákladová (věcná) hodnota – Garáž	38
3.6	Zjištění hodnoty administrativní cenou	39
3.6.1	Zjištění hodnoty administrativní cenou – Budova penzionu.....	39
4	Vyhodnocení a interpretace výsledků	42
4.1	Výsledky ocenění porovnávacím přístupem.....	42

4.2	Výsledky ocenění výnosovým přístupem.....	43
4.3	Výsledky ocenění nákladovým přístupem.....	44
4.4	Komparace výsledků jednotlivých metod	45
5	Závěr.....	46
	Seznam použité literatury.....	47
	Seznam zkratk	49
	Seznam příloh.....	52

1 Úvod

Bakalářská práce se zaměřuje na definování jednotlivých metod tržního oceňování a následnou aplikaci na určený soubor majetku, a stanovení administrativní ceny, která slouží v této práci jako podpůrný materiál ke stanovení nákladové hodnoty. V České republice je administrativní oceňování zakotveno v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho příslušných prováděcích vyhlášek.

Obor oceňování majetku patří k zcela zásadním součástem odvětví podnikání a stále dochází k jeho rozvoji z pohledu zkvalitňování metodických postupů. Bez správně použitých postupů při ocenění by podniky ztratily přehled o hodnotě svého majetku a nemohly by efektivně využít své zdroje například k investicím, akvizicím, fúzím a jiných forem transformace finančních prostředků. Použité oceňovací metody jsou využity k vyčíslení především nemovitého majetku, který spadá do aktiv mnoha podniků napříč, ať už výrobním či nevýrobním segmentem podnikání.

Cílem práce je za použití oceňovacích metod vytvořit objektivní pohled na tržní hodnotu vybrané nemovitosti. Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům č.p. 159 v obci Sviadnov, který je rozdělen na dvě části: v první části je majiteli provozován penzion a v části druhé je pronajímán prostor společnosti, jejímž hlavním předmětem podnikání je provozování hazardních her. Penzion je specifický malý podnik, jehož hlavním zdrojem příjmu je právě sama nemovitost. Využívání služeb penzionů lidmi je v momentální době velice „trendy“ záležitostí, kdy dochází k nárůstům vytíženosti pokojů napříč celou Českou republikou.

Pro tuto práci byla zvolena **hypotéza**: „*Výnosový přístup je pro ocenění penzionu jako nemovitosti nejvhodnější variantou.*“ Hlavním účelem penzionu je poskytovat ubytovací služby a dosahovat pravidelného výnosu z pronájmu prostor, z toho důvodu by výnosový přístup má nejvěrněji odrážet skutečnou hodnotu nemovitosti. K ověření hypotézy budou použity tři hlavní **metody** ocenění – **porovnávací, výnosová a nákladová**.

Práce je rozdělena do dvou tematických oddílů – teoretického a praktického. V úvodu teoretického oddílu jsou představeny hlavní druhy oceňování a vysvětleny rozdíly mezi nimi, poté je dán důraz na popsání problematiky oceňovacích přístupů, které se v práci následně konkretizují o v současnosti nejpoužívanější oceňovací metody.

V souvislosti s vysvětlenými rozdíly mezi přístupy, jsou dány do kontextu podstatné termíny, které se využívají v praxi ocenění majetku. Na závěr teoretického oddílu je popsán legislativní rámec v oblasti oceňování, který nalezneme v zákonech a vyhláškách České republiky. Praktický oddíl má za úkol nejprve detailně popsat oceňovanou nemovitost a následně využít současných přístupů k určení tržní hodnoty nemovitosti. Výsledné hodnoty jsou vzájemně porovnány a následuje komentář k zjištěným hodnotám. Závěr práce shrnuje zjištěné poznatky a vyhodnocuje stanové cíle a hypotézu.

2 Teoretická východiska oceňování nemovitostí

V oceňovací praxi můžeme nalézt dvě základní dělení založené na principu tržního a administrativního. V případě tržního oceňování dokáže odhadce využít potencionálně více postupů a metod k dosažení správné hodnoty oceňovaného majetku než u administrativního.

Názvosloví spojené s oborem oceňování

Oceňování majetku představuje činnost, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní hodnota.¹

Cena a její význam definuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách jako peněžní částku sjednanou koupí nebo prodejem zboží, popřípadě zjištěnou podle zvláštního předpisu, jímž je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena zjištěná nebo také administrativní, chápeme jako cenu, při níž postupujeme podle oceňovacího předpisu nebo vnitřní směrnice instituce.

Cena reprodukční představuje částku současného majetku, kdyby byl pořízen v okamžik ocenění bez zohlednění opotřebení.

Cena obvyklá je odhadovaná částka, za níž by aktivum nebo závazek měl být převeden k datu ocenění mezi kupujícím a prodávajícím, v nezávislém obchodě, kdy obě strany jsou dobře informovány, jednají rozvážně a bez nátlaku.²

Hodnota není skutečně zaplacenou, nabídnutou nebo požadovanou cenou, nýbrž jedná se o jakousi vnitřní majetkovou podstatu věci, která v sobě odráží momentální situaci na trhu.

Věcná hodnota představuje výslednou hodnotu nemovitosti dosahovanou při použití nákladového přístupu, kdy od ceny reprodukční odečteme reálné opotřebení.

Výnosová hodnota přináší pohled na nemovitost z čistě vlastnického hlediska, jakožto věci, z které může majitel čerpat výnos. Reprezentuje částku, kterou při dané úrokové míře musí majitel uložit do banky, aby získal stejný výnos.

¹ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.

² SHAPIRO, Eric F., David MACKMIN a Gary SAMS. *Modern methods of valuation*. 11th ed. New York, NY: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Stavba je výsledkem vynaložení lidské práce a vhodně zvolených technologií při účelném využitím materiálů vhodných pro tento druh objektu, která je spojená pevným základem s pozemkem.

Pozemek představuje část zemského povrchu (včetně toho pokrytého např. vodou), tedy něco, co je dáno a nelze vyrobit, ale ani spotřebovat. Množství pozemků je omezené, další charakteristikou je prakticky nekonečná životnost.³

2.1 Administrativní cena a tržní oceňování v ČR

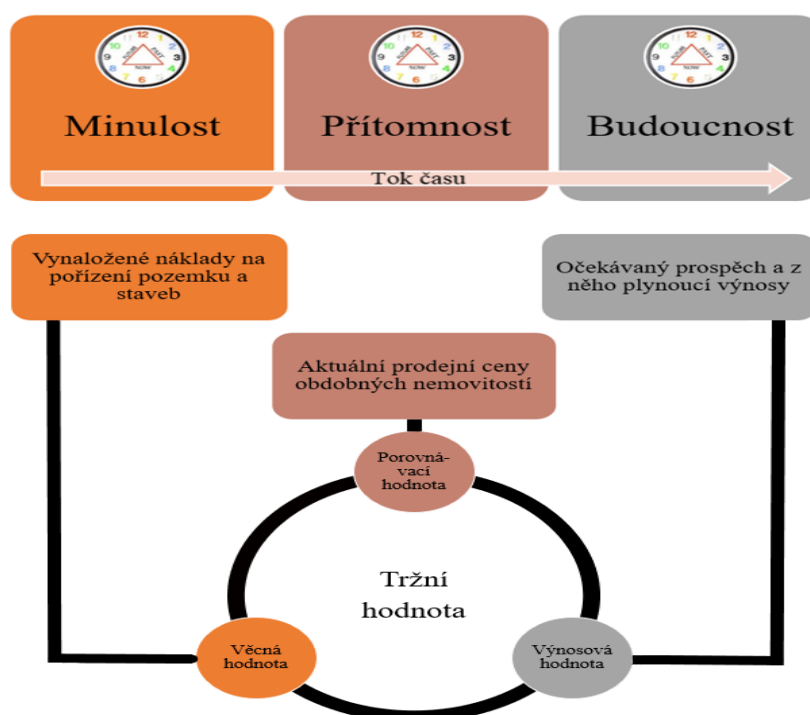
Hlavními prameny pro zjištění **administrativní ceny** jsou zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Ocenění v tomto smyslu má tedy více formálnější charakter, než jak je tomu u ocenění tržního. Riziko administrativního oceňování můžeme shledávat v nedostatečně pružné reakci na tržní turbulence v cenách. K vyvážení tohoto stavu se snaží zákonodárci reagovat novelizací oceňovací vyhlášky, zpravidla jednou ročně. Zjištění hodnoty má sloužit především pro určení daně dědické, daně darovací, daně z převodu nemovitostí.

Výstupem pro oblast **tržního oceňování** nacházíme ve vyjádření ceny obvyklé, která odráží skutečnou hodnotu na trhu nemovitostí. Na tržní hodnotu nemovitosti má vliv mnoho vnějších faktorů, jakými jsou např. faktor politicko-správní (daňová politika), faktor ekonomický (zaměstnanost), faktor sociálně-demografický (vývoj a struktura populace), faktor fyzikální (poloha). V oblasti tržního oceňování můžeme vidět tři hlavní postupy vycházející z toho, jak člověk vnímá čas, tzn. - minulosti, přítomnosti a budoucnosti (viz. Obr. 2.1) pod textem. Záleží pouze na zvážení osoby provádějící ocenění, jaký přístup zvolí a může si vybrat s tří nejpoužívanějších, kterými jsou nákladový, porovnávací a výnosový přístup.

Tržní odhad nemovitosti určuje, kde by se měla nacházet rovnovážná cena statku, který je oceňován a pomocí, tak kupujícímu nebo prodávající při jeho rozhodnutí a je nezbytným v případech např. pro získání úvěru.

³ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. ISBN 978-80-245-2110-7.

Obr. 2.1 - Obecný model indikace tržní hodnoty



Zdroj: ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0. (upraveno)

2.2 Porovnávací přístup

Nejvíce využívaným přístupem, jak odhadnout hodnotu nemovitosti je jednoznačně přístup porovnávací (nebo také srovnávací, komparativní). Díky technologickému pokroku posledních dekad v oboru informačních technologií, lze tuto metodu rychle a jednoduše použít na oceňovanou nemovitost. Podstata této metody tkví ve vzájemném porovnávání významných vlastností oceňované věci a souborem věcí s podobnými vlastnostmi.

Ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věcí,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálu,
- kvality provedení,
- podmínek výroby (kusová, sériová apod.),

- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- opravitelnosti,
- dostupnosti náhradních dílů,
- u nemovitostí dále jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.⁴

Vzhledem k použité porovnávací metodě je důležitou otázkou rozlišit, zda se jedná o nemovitou či movitou věc. Charakteristickým znakem u většiny movitých věcí je jejich homogennost, protože jsou sériově vyráběny (velké počty vyrobených kusů) s malým stupněm diferenciací výrobku. Dalším znakem movitých věcí je z podstaty jejich mobilita, zásluhou toho nedochází na trhu k velkým rozdílům ceny.

Základní vlastnost nemovitých věcí je jejich svázanost s určitým místem v prostoru. Proto cenu nemovitosti určuje zejména lokalita, ve které se nachází a hlediska z toho vyplývající (dostupnost ke zdrojům – infrastruktura, zaměstnání, obchodům, úřadům, školám a další). U staveb je stupeň podobnosti minimální, jelikož se mohou lišit například vybavením (stavba disponuje garáží či nikoliv, velikost pozemku a zahrady, velikosti podsklepení), technickým stavem domu (nový dům bude mít vyšší cenu než opotřeбенý dům za předpokladu, že jsou totožné). Jedinou výjimku shledáváme u bytových jednotek nacházejících se v blízkém okolí (v nejlepším případě ve stejném domě), s totožnou výměrou a vybaveností, kde lze hovořit o velkém stupni podobnosti.

Pro výpočet porovnávací hodnoty využíváme čtyři základních metody:

- přímého porovnávání,
- nepřímého porovnávání,
- porovnávání odbornou rozvahou,
- pomocí koeficientu prodejnosti.

Technika **přímého porovnávání** spočívá v tom, že oceňovaná nemovitost je postupně porovnávána s jednotlivými nemovitostmi bez jakékoliv mezičlánku. Vnímané odlišnosti zahrneme do hodnoty dvěma možnými způsoby: přímým přičtením nebo odečtením částky k námi zvoleným atributům porovnávaných objektů (hodnota rovna 0

⁴ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

znamená identický stav porovnávaného atributu mezi objekty), pomocí koeficientů a jejich vzájemným vynásobením (hodnota rovna 1 znamená identický stav porovnávaného atributu, hodnota menší než 1 znamená horší stav, a naopak hodnota vyšší než 1 lepší stav atributu). Matematické znázornění porovnávací hodnoty za pomoci přímého přičtení nebo odečtení částky lze vyjádřit:

$$PH = \frac{(RCN_1 + \sum CZN_1) \times (RCN_2 + \sum CZN_2) \times \dots \times (RCN_n + \sum CZN_n)}{VCN_1 + VCN_2 + \dots + VCN_n} \quad (2.1)$$

Kde PH je porovnávací hodnota, $RCN_{1...n}$ je realizovaná cena nemovitostí, $CZN_{1...n}$ je cenová změna atributu u nemovitosti, $VCN_{1...n}$ je váha jednotlivých cen srovnávaných nemovitostí.

Matematické znázornění výpočtu porovnávací hodnoty pomocí koeficientů lze vyjádřit:

$$PH = \frac{\sum_{i=1}^n ITC_{Si}}{n} \quad (2.2)$$

Kde PH je porovnávací hodnota, ITC_{Si} je indexová tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti, n je počet srovnávaných nemovitostí.

$$ITC_{Si} = \frac{TC_{Si}}{I_{Si}} \quad (2.3)$$

Kde ITC_{Si} je indexová tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti, TC_{Si} je tržní cena srovnávací nemovitosti, I_{Si} je index odlišnosti.

$$I_{Si} = k_1 \times k_2 \times \dots \times k_n \quad (2.4)$$

Kde I_{Si} je index odlišnosti, $k_1 \dots k_n$ jsou vybrané koeficienty.

Hlavní odlišností v technice **nepřímého porovnávání** sledujeme ve vytvoření zastupitelného kandidáta z reprezentativního vzorku, kterého porovnáváme s oceňovanou nemovitostí. Vhodné nemovitosti do reprezentativního vzorku vybíráme s již vypracované databáze.

Pro porovnávání za pomoci **odborné rozvahy** získáme výslednou porovnávací hodnotu aplikací prostého aritmetického průměru na data již realizovaných cen nemovitostí. Metodu využijeme především u majetku s vysokým stupněm homogenity (např. bytové jednotky, zástavba řadových garáží atd.), pokud je struktura majetku

rozmanitější není vhodné použití, protože dojde ke značným odchylkám od reálné hodnoty. Matematické znázornění této metody lze vyjádřit:

$$PH = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n RC_i \quad (2.5)$$

Kde PH je porovnávací hodnota, n je počet srovnávaných nemovitostí, RC_i je realizovaná cena obchodu pro i -tou nemovitost.

Matematické znázornění této metody lze vyjádřit, kdy nejdříve vyjádříme koeficient prodejnosti a následně tento koeficient vynásobíme cenou časovou:

$$KP = \frac{\frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n CP_i}{\frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n CC_i} \quad (2.6)$$

Kde KP je koeficient prodejnosti, n je počet srovnávaných nemovitostí, CP_i je, CC_i je cena časová pro i -tou nemovitost.

$$PH = K_p \times CC \quad (2.7)$$

Kde PH je porovnávací hodnota, K_p je koeficient prodejnosti, CC je cena časová.

2.3 Výnosový přístup

Jak už napovídá název tohoto oceňovacího směru, bude se k zjištění hodnoty oceňovaného majetku používat principů vycházejících z ekonomického prospěchu vlastníka nebo pronajímatele, za které považujeme především nájemné. Výnosové přístupy můžeme rozdělit do dvou kategorií:

- přístupy plynoucí z ročního výnosu (výpočet výnosové hodnoty konečným nebo nekonečným výnosem),
- přístupy plynoucí z příjmů (výpočet výnosové hodnoty diskontováním peněžních toků).

V první kategorii je tíženým výsledkem čistý roční výnos (provozní zisk z nemovitosti), který dostaneme „očištěním“ celkového ročního výnosu nemovitosti o celkové roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Následně je čistý roční výnos prostřednictvím diskontování převeden na současnou hodnotu, jež představuje výnosovou hodnotu.

Výpočet výnosové hodnoty zajištěné nekonečným výnosem („věčná renta“)

Matematické znázornění tohoto vztahu lze vyjádřit:

$$VH = \frac{\check{C}RV}{R} \quad (2.8)$$

Kde VH je výnosová hodnota, $\check{C}RV$ je čistý roční výnos, R je kapitalizační míra.

V druhé kategorii jsou hlavními proměnnými celkové roční příjmy plynoucí z nemovitosti, které odečteme od celkových výdajů spojených s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Výsledek peněžních toků opět prostřednictvím diskontování převedeme na současnou hodnotu, která reprezentuje požadovanou výnosovou hodnotu.

Výpočet výnosové hodnoty zajištěné konečným výnosem („dočasná renta“)

Matematické znázornění tohoto vztahu lze vyjádřit:

$$VH = \check{C}RV \times \frac{1 - \left\{ \frac{1}{(1+R)^n} \right\}}{R} \quad (2.9)$$

Kde VH je výnosová hodnota, $\check{C}RV$ je čistý roční výnos, R je kapitalizační míra, n je doba do konce životnosti stavby.

Matematické znázornění tohoto vztahu lze vyjádřit:

$$VH = \check{C}RV \times \frac{1 - \left\{ \frac{1}{(1+R)^n} \right\}}{R} + \frac{PCN}{(1+R)^n} \quad (2.10)$$

Kde VH je výnosová hodnota, $\check{C}RV$ je čistý roční výnos, R je kapitalizační míra, n je doba do konce životnosti stavby, PCN je prodejní cena nemovitosti.

Výpočet výnosové hodnoty pomocí diskontování peněžních toků

Matematické znázornění tohoto vztahu lze vyjádřit:

$$VH = \sum \frac{\check{C}PT}{(1+R)^n} + \frac{PCN}{(1+R)^n} \quad (2.11)$$

Kde VH je výnosová hodnota, $\check{C}PT$ je čistý peněžní tok, R je kapitalizační míra, n je doba do konce životnosti stavby, PCN je prodejní cena nemovitosti.

Výnosové a příjmové položky

Veškeré inkasované peněžní prostředky, které souvisí s vlastnictvím nemovitosti a obdrží je vlastník na účet (kladná změna ve výkazu cash flow) se nazývají příjmy. Mezi

příjmy a výnosy existuje věcná a časová nesourodost, z toho důvodu zdaleka ne všechny příjmy můžeme začlenit do souboru výnosových položek. Hlavní výnosovou položkou bude u staveb a pozemků její nájemné. Na výši nájemného působí řada okolních vlivů jako velikost a důležitost obce, vzdálenost od centra obce, vybavenost (dostupná vzdálenost k obchodům, úřadům, školám, zastávce MHD apod.), míra nezaměstnanosti a úroveň kriminality v dané lokalitě, množství parkovacích míst a mnoho dalších. Nájemné můžeme členit podle účelu daného prostoru na:

- nájemné z bytových prostor (pronájem bytu),
- nájemné z nebytových prostor (pronájem obchodů, garáží, chlívků),
- nájemné ze společných prostor (pronájem reklamní plochy),
- nájemné z pozemků (např. zahrádka u domu).⁵

Nákladové a výdajové položky

U položek nákladů a výdajů můžeme shledat určitou analogii s příjmy a výnosy, jen s opačnými vlastnostmi, kde výdaj chápeme jako úbytek peněžních prostředků na účtu vlastníka a náklad bereme jako efektivní vynaložení prostředků spojených s hlavní podnikatelskou činností. Opět zde existuje časová a věcná nesourodost a taktéž ne všechny výdaje jsou nákladem. Do skupiny řadíme především náklady spojené ohledně:

- daně z nemovitosti,
- pojištění nemovitosti,
- správy nemovitosti,
- s údržbou a opravami.

Definování kapitalizační míry a určení její hodnoty

Termín kapitalizační míra je myšlena cena za zapůjčení kapitálu a lze ji vyjádřit v procentuální či setinné podobě. Její velikost výrazně ovlivňuje výpočty u výnosových metod a hraje důležitou roli pro investory, kde konkrétně v souvislosti s „magickým trojúhelníkem“ nám odráží, jak potencionálně velké může být riziko vložené do této investice. Čím vyšší bude výnos dané investice, tím zákonitě bude tato investice

⁵ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. Ostrava, 2005 [online].

rizikovější. Z pohledu rizika se obecně investice do nemovitostí jako méně rizikovou, ale právě výše kapitalizační míry nás může informovat o situaci na daném trhu či jeho segmentu. V současné době existuje řada způsobů, jak lze určit kapitalizační míru:

- odvozením od úrokové sazby v bankovních institucích,
- zjištěním pomocí porovnání,
- použitím míry kapitalizace podle cenového předpisu,
- interním srovnáním s jinou alternativou.⁶

Jedním ze způsobů, jak vypočítat kapitalizační míru pomocí porovnávání podle vzorce:

$$R = \frac{1}{n} \times \sum \frac{z}{COB} \quad (2.12)$$

Kde R je míra kapitalizace, n je počet realizovaných srovnatelných prodejů, z je dosažený čistý roční výnos z objektu, COB je prodejní cena objektu.

2.4 Nákladový přístup

Zjištění hodnoty nákladového pojetí ocenění patří k nejnáročnějším způsobům, co se týče hlediska času. Také je potřeba dostatečných znalostí v oboru stavebnictví, jinak může dojít k výrazné nepřesnosti ve výsledné hodnotě. Výsledná hodnota majetku je součtem veškerých nákladů spotřebovaných k výstavbě nemovitosti s odečtením jejího opotřebení. Nákladový přístup patří k nejnákladnějším způsobům, jak zjistit hodnotu oceňované nemovitosti z hlediska času.

V historii oceňování majetku má tento přístup důležité místo, ale v současnosti je oceňován majetek především porovnávacím nebo výnosovým způsobem. Nyní používáme nákladový přístup u staveb, kde nelze využít jiný způsob, mezi které patří například budovy škol, kostelů, vojenských objektů, nemocnic, muzeí atd. Nákladové metody rozdělujeme do čtyř základních kategorií a dokážeme tak určit nákladovou hodnotu:

- pomocí individuální cenové kalkulace,

⁶ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. Ostrava, 2005 [online].

- pomocí metody agregovaných položek,
- podrobným položkovým způsobem,
- propočet ceny pomocí technickohospodářských ukazatelů (THU).

Mezi nejpracnější, nejpodrobnější a zároveň nejvíce přesnou patří **metoda individuální cenové kalkulace**, ve které rozlišujeme jednotlivé konstrukční prvky použité na stavbě, na základě druhu a výměry plochy. Vynásobením jednotkové ceny zjištěné z aktuálního ceníku stavebních prací, každého druhu a provedení zjistíme výsledné objemy. Výsledkem je tzv. reprodukční cena, tedy cena nemovitosti, za kterou by bylo možno koupit nebo postavit srovnatelnou nemovitost v době, kdy je majetek aktuálně oceňován.

Nákladově orientovanou cenu znázorňuje obecný kalkulační vzorec v tabulce (č. 2.1) pod textem. V celkových nákladech jsou obsaženy náklady přímé, které lze přiřadit jednotce výkonu a náklady nepřímé, kterými mohou být například mzdy administrativních pracovníků, cestovné, spotřeba paliv, energií a materiálů, odpisy a další. Výsledná cena stavby je součtem celkových nákladů a zisku, popřípadě daně z přidané hodnoty (DPH) je-li dodavatel plátcem daně.

Tab. č. 2.1 - Kalkulační vzorec

Cena						
Náklady celkem						Zisk
Přímé náklady				Nepřímé náklady		
Přímý materiál	Přímé mzdy	Náklady na stroje	Ostatní přímé náklady	Výrobní režie	Správní režie	

Zdroj: BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. (upraveno)

Metoda agregovaných položek je oblíbená v řadách znalců, a tedy hojně využívaná pro svou jednoduchost. Plusy metody tkví v agregaci jednotlivých druhů výkonů do stavebních prací tak, aby tvořila celistvou konstrukci za předpokladu, že chybí prováděcí dokumentace.

Podrobný **položkový rozpočet** využívá k vytvoření dané kalkulace především publikace Katalog popisů a směrných cen stavebních prací, který je vydáván zpravidla jedenkrát ročně Ústavem racionalizace ve stavebnictví. Jedná se o podrobné ocenění pro stanovení přesné ceny stavebního objektu pomocí položek stavebních prací, jednotlivých druhů stavebních prací apod.⁷

Jádrem **metody pomocí THU** je výpočet celkové výměry dané nemovitosti za použití například zastavěné plochy, obestavěného prostoru, hloubky, výšky nebo délky. Pro jeden z parametrů se nalezne jednotková cena v katalogu THU, jejímž vynásobením dostaneme reprodukční cenu. Matematické znázornění tohoto vztahu lze vyjádřit:

$$RPC = ZCU \times p_{PS} \quad (2.13)$$

Kde RPC je reprodukční cena, ZCU je jednotková cena z katalogu THU, p_{PS} je vybraný parametr prostoru stavby.

Finální věcná hodnota je výsledkem zohlednění opotřebení nemovitosti z reprodukční ceny. Matematické znázornění tohoto vztahu lze vyjádřit:

$$VěH = RPC - OPOTŘEBENÍ \quad (2.14)$$

Kde $VěH$ je věcná hodnota, RPC je reprodukční cena.

Nemovitosti jsou brány jako značně heterogenní statky, tudíž je i tento fakt obsažen ve vzorci pro základní cenu upravenou, vyjádřenou tímto vztahem:

$$ZCU = ZC \times K_v \times K_{pod} \times K_z \times K_m \times K_i \quad (2.15)$$

Kde ZCU je základní cena upravená, K_v je koeficient vybavení stavby, K_{pod} je koeficient výšky podlaží, K_z je koeficient zastavěné plochy stavby, K_m je koeficient místa stavby a K_i je koeficient přepočtu cenových úrovní.

2.5 Životnost a opotřebení staveb

Při použití nákladových principů je pro odhadce nezbytné, aby správně určil právě životnost a opotřebení stavby. Nesprávným určením stáří stavby se může projevit ve značné odchylce od skutečné hodnoty.

⁷ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

2.5.1 Životnost stavby

Pod pojmem životnost stavby si představíme etapu počátku využívání stavby až po jeho ukončení. V odborné literatuře je tento termín dále rozveden na životnost technickou, ekonomickou, právní a morální.

Počátkem **technické životnosti stavby** rozumíme dobu jejího vzniku a procesem postupného opotřebení k době jejího úplného zchátrání, tedy ke konci, kdy stavbu nelze nadále využívat. V české legislativě nalezneme dva opěrné body, tím prvním je oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. a druhým je norma ČSN EN 730002 s podtitulem Zásady navrhování konstrukcí. Složení, vlastnosti a následná kvalita provedení jednotlivých konstrukčních prvků, z kterých je nemovitost postavena, se ve výsledku podepisuje na délce životnosti stavby, popřípadě méně častých stavebních zásahů do nemovitosti v podobě údržby.

Ekonomickou životnost můžeme popsat jako dobu od vzniku stavby do jejího hospodářského zániku, do okamžiku ztráty její ekonomické užitečnosti a smysluplnosti.⁸ Ve většině případů můžeme říci, že ekonomická životnost bude kratší než technická životnost stavby. Ekonomická životnost je přímo závislá, pro jaký účel je stavba projektována, riziko tkví v jednoúčelovosti stavby, která při změně situace v odvětví nebo je výroba náročná na přírodní zdroje a dojde k vyčerpání těchto zdrojů, těmito procesy se stane stavba nevyužitelná a ztratí svůj ekonomický smysl. Opuštěním těchto jednoúčelových nemovitostí vznikají tzv. brownfieldy (lokality s minimální ekonomickou aktivitou a v mnoha případech kontaminovanou půdou).

Právní životnost je především definována zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který obsahuje termíny spojené s vznikem a zánikem nemovitosti. Množství a rozsah omezujících vlastnictví práv k nemovitosti je důležitou součástí, která má vliv na hodnotu oceňované nemovitosti.

Termín **morální životnost** lze chápat jako zastarávání funkčních prvků, které jsou úzce spojeny s nemovitostí. Pořízením nových vytopných zařízení na uhlí je příklad toho, kdy sice zcela bezchybné a zcela funkční zařízení není v souladu s technologickým pokrokem dnešní doby.

⁸ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. Ostrava, 2005 [online].

2.5.2 Opotřebení stavby

Pojem opotřebení stavby chápeme jako ztrátu hodnoty zapříčiněnou mnohými faktory, které na nemovitost působí v čase. Nejběžnějším faktorem je opotřebení fyzické, spojené především s materiálem, který byl použit k výstavbě dané nemovitosti. Prvky této skutečnosti můžeme vidět v narušení mikrostruktury použitého materiálu, či použité techniky aplikované u výstavby. Mezi významné příznaky můžeme zařadit korozi zejména ocelových částí nemovitosti, praskání a následné opadávání vnějšího či vnitřního termoizolačního „obalu“ nemovitosti, hniloba dřevěných prvků, zvětvávání hornin (např. pískovce) použitých ve stavebních postupech, vnější vlivy prostředí (např. klimatické podnebí) a mnoho dalších. Za pomoci nových technologií a využití správného technologického postupu při výrobě stavebního materiálu, lze proces opotřebení do značné míry zmírnit, a prodloužit tím životnost nemovitosti o mnoho let a redukovat vynaložené náklady spojené s údržbou. Fyzické opotřebení lze dělit na dvě formy, a to na neodstranitelné a odstranitelné.

Neodstranitelná forma se týká především takových komponentů stavby, u nichž je výměna technicky nereálná, případně by byla ekonomicky nepřiměřeně nákladná (náklady na výměnu by převýšily předpokládaný nárůst hodnoty nemovitosti z výměny plynoucí).⁹ Jedná se zejména o základy, svislé a vodorovné nosné konstrukce, konstrukce vertikálních komunikací (např. schodiště, výtahové šachty), bez kterých by nebylo možné dokončit hrubou stavbu.

Odstranitelná forma fyzického opotřebení lze očekávat u většiny ostatních komponentů stavby, označovaných běžně jako prvky PSV (přidružená, resp. pomocná stavební výroba) a TZB (technická zařízení budov).¹⁰ Jedná se zejména o okna, dveře, montované příčky a podhledy a další komponenty, které fungují do jisté míry nezávisle na nosných či hlavních konstrukcích stavby.

V praxi mezi nejvyužívanější metody výpočtu opotřebení řadíme:

- lineární metoda,
- analytická metoda,
- kvadratická metoda,

⁹ ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

¹⁰ dtto

- semikvadratická metoda.

Mezi nejpoužívanější a nejjednodušší patří **metoda lineární**. Meritum této metody tkví v rovnoměrně rozloženém opotřebení v čase, tzn. na počátku životnosti stavby je opotřebení 0 % a jakmile stavba zcela zchátrá je opotřebení 100 %. Kritickou mez, kterou připouští oceňovací vyhláška je opotřebení 85 %. U lineární metody musíme však brát v potaz, že není zdaleka přesná jako metody jiné z důvodu, kdy faktor opotřebení stavby se neprojevuje lineárně (např. při modernizaci stávající stavby se logicky její životnost prodlužuje a opotřebení neodpovídá aplikované metodě). Opotřebení se při využití lineární metody vypočte:

$$OPOTŘEBENÍ_L = \frac{S}{Z} \times 100 \quad (2.16)$$

Kde S je stáří stavby, Z je celková životnost stavby.

V případech modernizovaných, rekonstruovaných, nedokončených staveb či přístaveb, nebo opotřebení stavby vykazuje výraznou odchylku od skutečného stáří je vhodné využít **metodu analytickou**. V zásadě je posuzován stav konstrukčních prvků stavby podle podílu jednotlivých částí. Podíly určují váhu daných částí při výpočtu celkového opotřebení váženým průměrem. Ze všech používaných metod je nejpřesnější, avšak nejvíce časově náročná. Opotřebení se při využití analytické metody vypočte:

$$OPOTŘEBENÍ_A = \sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \times 100 A_i \right) \quad (2.17)$$

Kde B_i je skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, C_i je předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení, A_i jsou objemové podíly konstrukcí a vybavení, n počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících.

Kvadratická metoda vychází z předpokladu, že na začátku je opotřebení velmi nízké a na konci se rapidně zvyšuje. Metoda má využití zejména při stanovení opotřebení staveb, které jsou poměrně zachovalé a udržované nebo u budov, kde proběhla celková rekonstrukce. Opotřebení se při využití kvadratické metody vypočte:

$$OPOTŘEBENÍ_K = \frac{S^2}{Z^2} \times 100 \quad (2.18)$$

Kde S je stáří stavby, Z je celková životnost stavby.

Hledání kompromisu mezi lineární a kvadratickou metodou zadal příčinu vzniku **metody semikvadratické**, která kombinuje obě metody a snaží se vyrovnat hlavní

neduhy. Tuto metodu lze využít především v situacích, kdy je stavebně-technický stav stavby dobrý, vzhledem ke svému stáří. Opotřebení se při využití semikvadratické metody vypočte:

$$OPOTŘEBENÍ_{SK} = \frac{\left(\frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2}\right)}{2} \times 100 \quad (2.19)$$

Kde S je stáří stavby, Z je celková životnost stavby.

2.6 Legislativní rámec oceňování nemovitostí v ČR

Pro účely administrativního i tržního ocenění je důležitou podmínkou znalost zákonů a prováděcích předpisů, který je ve zkrácené podobě obsažen níže. Pro svou informační obsáhlost je prakticky nemožné znát dopodrobna např. každou přílohu oceňovacího předpisu, nýbrž je vhodné vědět, jak se v zákonech rychle orientovat.

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

Zákon jasně definuje, jakým způsobem mají být oceňovány majetek a služby, do kterých řadíme zejména – stavby a jednotky, pozemky, trvalé porosty, věcná práva k nemovitým věcem, majetková práva, cenné papíry a další. K upřesnění obsahu tohoto zákona je určena oceňovací vyhláška Ministerstva financí.

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. s aktuálním pozměňovacím předpisem (č. 457/2017 Sb.)

Podstatou tohoto právního předpisu je vytyčit jednoznačný postup, podle něhož je v praxi oceňován majetek. Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.¹¹ V souvztažnosti s fluktuací cen či jiných změn podmínek v tržním prostředí české ekonomiky je vyhláška, a především její přílohy aktualizovány zpravidla jednou ročně.

¹¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Katastrální zákon č. 256/2013 Sb.

S cílem upřesnit pojmy související s katastrem nemovitostí, jehož obsahem je souhrn všech nemovitostí nacházejících se na území ČR, který neslouží jen pro daňové, ale i pro statistické a technické účely, je právě katastrální zákon.

Stavební zákon č. 183/2006 Sb.

Obsahovou část stavebního zákona můžeme rozdělit na dva hlavní oddíly. První oddíl řeší otázky územního plánování a druhý oddíl je zaměřen na věci související se stavebním řádem (povolování staveb a jejich změny, terénní úpravy a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů).

Zákon o cenách č. 526/1990 Sb.

Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz. V dikci zákona je přesně určit a jasně definovat pojmy jako cena, sjednávání ceny, či situace za kterých může docházet k regulaci cen.

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

Občanský zákoník zasahuje do oblasti občanskoprávních vztahů a v oblasti oceňování se především „dotýká“ hlavně absolutního majetkového práva. Mimo tento oddíl je OZ rozdělen na obecnou část, rodinné právo relativní majetková práva, a ustanovení společná, přechodná a závěrečná).

Do problematiky, která se dotýká oceňování majetku dozajista můžeme zařadit zákony:

- zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášku č. 419/2013 Sb.,
- zákon o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb.,
- zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb.,
- a další.

3 Ocenění vybrané nemovitosti

Obsahem praktické části bude provedeno ocenění penzionu Anareta s prostory, které majitel nemovitosti pronajímá. Nemovitost se nachází v obci Sviadnov (okres Frýdek-Místek) a je zkolaudována jakožto rodinný dům. Předmětem ocenění bude budova a garáž, za použití tržních metod (přímého porovnávacího přístupu, výnosového principu známého taky jako věčná renta a nákladového přístupu za pomoci technickohospodářských ukazatelů).

3.1 Obecná charakteristika lokality a okolí oceňovaného majetku

Obec Sviadnov se nachází přibližně 3 kilometry severozápadně od Frýdku-Místku a žije zde 2014¹² obyvatel. První historické zmínky o obci pochází z konce 13. století. Největší expanzi obec zažívá v 19. století zapříčiněná vznikem Karlovy huti v Lipině, kdy dochází k osidlování ze sousední části Frýdku-Místku. V nynější době se v obci koncentrují, firmy těžkého průmyslu (např. Huisman konstrukce), ale i firmy zprostředkující služby (např. Toppresent).

Během roku 2018 došlo v obci k rozsáhlejší rekonstrukci prostoru u hlavní zastávky autobusové dopravy. Z tohoto faktu těží mimo jiné i budova penzionu, kdy teď působí okolí mnohem estetičtějším dojmem. V dostupné vzdálenosti se nachází škola, pošta, vyhlášená restaurace, cukrárna, obchod s potravinami. K vyšší vybavenosti jsou obyvatelé orientováni do města Frýdek-Místek, kde naleznou úplnou občanskou vybavenost (např. nemocnice, nákupní centrum, kavárny, kino, plavecký bazén, posilovny a další). V lokalitě jsou veškeré dostupné inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina, kanalizace). Po dopravní stránce je silnice III. třídy/48411 je druhým nejdůležitějším spojením měst Ostravy a Frýdku-Místku.

3.2 Popis oceňovaného majetku

Oceňovaná nemovitost je kolaudovaná jakožto rodinný dům č. 159 stojící na pozemku s parcelním číslem („dále parc. č.“) 2497. Budova se nachází v udržované části centra obce s nejvyšší občanskou vybaveností v rámci Sviadnova. Hlavní vchod určen

¹² údaj převzat z dat Českého statistického úřadu

pro návštěvníky herny (pronajímaného prostoru), který se nachází v přímém dosahu z ulice Ostravská, tj. silnice III. třídy popisovaná výše. Pro zákazníky penzionu slouží vchod z druhé strany budovy. Budova je součástí řadového komplexu, v jehož těsné blízkosti sídlí další tři podnikatelské subjekty (cukrárna, hospoda a večerka).

Penzion má celkem dvě nadzemní podlaží, včetně podkroví, které je využíváno majiteli penzionu k bytovým účelům a dvě podzemní podlaží s toaletami, v nynější době sloužícím jako herní prostor. V prvním podlaží části penzionu nalezneme dva bezbariérové pokoje se sociálním zařízením z celkového počtu devíti pokojů, recepci, kuchyň, skladové prostory. Zbýlých sedm pokojů se nachází v druhém nadzemním podlaží a každý z pokojů je vybaven také sociálním zařízením, z toho čtyři pokoje mají výhled na hlavní komunikaci. V součtu má penzion kapacitu 33 lůžek. Pronajímané prostory jsou dispozičně řešeny vstupem, předsálím odděleným dveřmi sloužící jako kuřárna a vnitřními prostory, jehož dominantou je bar s vodopádem, který byl raritou v širokém okolí, nyní však už není v provozu. V pronajímané části druhého podlaží majitel penzionu provozuje karaoke pro především korejskou klientelu, která tento druh zábavy vyhledává a příležitostně toto místo navštíví.

Klientelu penzionu lze z pohledu národnosti rozdělit do třech kategorií, z nichž nejsilnější zastoupení mají Češi (takřka 80 %), dále pak Slováci a Poláci (15 %), a do zbýlých 5 % spadají menší skupiny různých národností. Členitost klientely je různorodá, ale převažují zejména muži, kteří jsou ubytováni z důvodu momentální pracovní příležitosti v okolí (např. montáže) a rodiny s dětmi vydávající se za kulturními či sportovními akcemi nebo poznávacími pobyty. Významnými akcemi pro tuto lokalitu jsou dle slov majitele hudební festival Colours of Ostrava, tenisový turnaj Fed Cup, šachové turnaje a jiné akce mezinárodního charakteru.

Dalším budovou nacházející se na pozemku s parc. č. 2496/1 je garáž, která slouží k soukromým účelům majitele budovy. Součástí majetku jsou přilehlé pozemky (parc. č. 2495/2, parc. č. 2495/3, parc. č. 2496/7, parc. č. 2496/8), které tvoří jeden funkční celek. V slunných dnech je na volné ploše za budovou penzionu otevřena zahrádka s obsluhou pro návštěvníky penzionu a místní obyvatele.

Silné stránky penzionu

- objekt se nachází na hlavní silnici směrem na Frýdek-Místek

- vhodné dispoziční řešení pro účel užívání stavby k ubytování a stravování
- nadstandartní hodnocení služeb na portálu s nabídkou ubytování - Booking.com
- dobrá dopravní dostupnost (Ostrava – Frýdek-Místek)
- Efektivní využití pronajímaných prostor s výjimečně bonitní firmou

Slabé stránky penzionu

- vchod do penzionu je z druhé strany objektu
- možné rušivé prvky související s pronajímáním prostor u konkrétního pronajímatele a jeho provozní dobou (především hluk)

3.3 Zjištění hodnoty porovnávacím přístupem

K získání celkové hodnoty oceňovaného majetku byl použit přímý porovnávací princip. Pro zvolený přístup byla vytvořena databáze podobných nemovitostí z inzerovaných internetových nabídek, jelikož se penziony vyznačují velkou rozmanitostí ve skoro všech parametrech (různý počet pokojů, lůžek, možnost provozování doplňkových činností v rámci podnikání např. restaurace, značný rozptyl ve velikosti užitných ploch), je proto tato metoda pracná a vyžaduje dostatek času pro sběr dat. Z prohledávaných inzerátů si lze také všimnout, že nemovitosti určené k podnikání v oboru hotelnictví se vyznačují nízkou poptávkou a závisí především na lokalitě daného ubytovacího zařízení, proto některé inzeráty jsou v databázi realitních kanceláří dlouho a jsou prakticky neprodejné.

Pramenem pro vytvoření dat byl využit v dnešní době nejpoužívanější portál Seznam.cz, resp. jeho realitní služba Sreality.cz v podsekcí komerční nemovitosti.

3.3.1 Porovnávací hodnota – Budova penzionu

Pro účel odhadu budovy penzionu je vybrán oceňovací přístup přímého porovnávání (indexu odlišnosti). Výhodu použití této metody autor práce spatřuje v zohlednění velkého množství rozdílných parametrů stanovením mezi vybrané skupiny koeficientů, které zpřesňují výslednou hodnotu nemovitosti.

Tab. č. 3.1 - Databáze inzerovaných nabídek penzionů

Číslo porovnávaného objektu	Lokalita porovnávaného objektu	Užitná plocha [m²]	Nabídková cena [tis. Kč]	Korekční koeficient*	Cena po korekci [tis. Kč]
1	Horská chata Oldřichovice (okr. Frýdek-Místek)	958	9 900	0,85	8 415
2	Hotel Brušperk (okr. Frýdek-Místek)	830	9 500	0,85	8 075
3	Hotel Frýdlant nad Ostravicí (okr. Frýdek-Místek)	478	13 700	0,85	11 645
4	Penzion Horní Lomná (okr. Frýdek-Místek)	422	13 500	0,85	11 475
5	Penzion Malenovice (okr. Frýdek-Místek)	300	14 000	0,85	11 900
6	Ubytovací zařízení Ostrava	1075	15 000	0,85	12 750
Komentář: *korekční koeficient zvolen na hodnotu 0,85 podle situace na trhu nemovitostí; důvod použití koeficientu je úprava nabídkové ceny zvolenou hodnotou, aby kopíroval skutečnou prodejní cenu					

Zdroj: www.sreality.cz, online 2019 (vlastní zpracování).

Pro účel ocenění je vytvořena databáze šesti ubytovacích zařízení nacházejí se v Moravskoslezském kraji. Ubytovací zařízení se vyznačují velkým rozptylem hodnot užitné plochy (viz. tab. č. 3.1), tuto skutečnost zohledníme vhodně zvoleným koeficientem v tabulce (č. 3.2) pod textem. K dalším výpočtům je použita výsledná cena po korekci.

Tab. č. 3.2 - Výsledné zjištění ceny objektu budovy penzionu porovnáním

Číslo porovnávaného objektu	Lokalita porovnávaného objektu	Kts	Kv	Kpo	Kup	Kk	I	Cena objektu [tis. Kč]
1	Horská chata Oldřichovice (okr. Frýdek-Místek)	1	0,95	0,95	1,05	1	0,948	7 974
2	Hotel Brušperk (okr. Frýdek-Místek)	1,1	1,05	1,05	1	1	1,213	9 793
3	Hotel Frýdlant nad Ostravicí	1,1	1,05	1,05	0,95	1	1,152	13 416

	(okr. Frýdek-Místek)							
4	Penzion Horní Lomná (okr. Frýdek-Místek)	1,1	1,05	1,05	0,95	0,9	1,037	11 898
5	Penzion Malenovice (okr. Frýdek-Místek)	1,1	1	1	0,95	0,9	0,941	11 192
6	Ubytovací zařízení Ostrava	1	1,05	1,1	1,05	1	1,213	15 463

Legenda:

Kts – koeficient zohledňuje technický stav objektu a jeho stáří

Kv – koeficient zohledňuje vnitřní vybavení objektu

Kpo – koeficient polohy zohledňuje rozdíly v lokalitě situovaného objektu, jimiž jsou občanská a technická vybavenost, dopravní infrastrukturu a atraktivitu okolí

Kup – koeficient užité plochy odráží velikost tohoto parametru

Kk – koeficient konstrukce odráží materiálovou strukturu konstrukce

Intervalové meze koeficientů – popis:

Kts – stav **velmi dobrý** s přihlédnutím ke stáří objektu - **1,1**; stav **dobrý** s přihlédnutím ke stáří objektu **1**; stav **před rekonstrukcí** nebo stav **ke konci životnosti** objektu **0,7 - 0,9**

Kv – **vysoká úroveň** provedení interiéru - **1,05**; **standartní úroveň** vybavení interiéru **1**; **nízká úroveň** vybavení interiéru - **0,95**

Kpo – lokalita s **úplnou** vybaveností a infrastrukturou - **1,1**; lokalita s **částečnou** vybaveností a infrastrukturou **0,95 - 1,05**; lokalita s **minimální** vybaveností a infrastrukturou **0,85 - 0,90**

Kup – **více jak 950 m²** užité plochy - **1,05**; **550 až 949 m²** užité plochy - **1**; **méně jak 550 m²** užité plochy - **0,95**

Kk – **cihlová** stavba - **1**; **smíšená** stavba - **0,9**

Zdroj: vlastní zpracování, 2019.

Matematické vyjádření k určení porovnávací hodnoty budovy penzionu je definována vzorcem 3.1.

$$PH_p = \frac{\sum CO}{n} \quad (3.1)$$

Kde PH_p je porovnávací hodnota penzionu, CO je cena objektu, n je počet srovnávaných nemovitostí.

POROVNÁVACÍ HODNOTA BUDOVY PENZIONU JE 11.622.754 Kč

3.3.2 Porovnávací hodnota – Garáž

Pro dosažení výsledné porovnávací hodnoty využijeme odbornou rozvahu. Tento postup byl zvolen demonstrativně pro účely vypracování práce, i když se v praxi

nevyužívá. Garáže na rozdíl od jiných druhů nemovitého majetku se vyznačují vyšším stupněm homogenity, a tudíž výsledná nepřesnost výpočtu bude do určité míry eliminována.

Tab. č. 3.3 - Databáze inzerovaných nabídek garáží k určení porovnávací hodnoty odbornou rozvahou

Číslo porovnávaného objektu	Lokalita porovnávaného objektu	Specifika	Užitná plocha [m ²]	Nabídková cena [tis. Kč]	Korekční koeficient*	Cena po korekci [tis. Kč]
1	Garáž Frýdek-Místek	garáž stojící na vlastním pozemku, dostupnost – asfaltová cesta, stavba – cihlová	23	290	0,9	261
2	Garáž 2 Frýdek-Místek	dostupnost – asfaltová cesta, stavba – cihlová, zavedena elektřina, klidná část obce	23	310	0,9	279
3	Garáž 3 Frýdek-Místek	dostupnost – asfaltová cesta, stavba – cihlová, bez elektřiny, centrum obce	15	250	0,9	225
4	Garáž 4 Frýdek-Místek	umístění pod bytovým domem, dostupnost – asfaltová cesta, stavba – smíšená, zavedena elektřina, umístění – sídliště	24	350	0,9	315
5	Garáž Metylovice (okr. Frýdek-Místek)	garáž s pozemkem a příslušenstvím (skleník), dostupnost – asfaltová cesta, stavba – cihlová, zavedena elektřina, možnost napojení na další IS, centrum obce	55	370	0,9	333
6	Garáž Ostrava	dostupnost – asfaltová cesta, stavba – cihlová, elektřina, voda, centrum obce	31	390	0,9	351
7	Garáž 2 Ostrava	komunikace – neupravená, stavba – cihlová, zavedena elektřina, oplocený areál, rekonstrukce r. 2018	24	125	0,9	113
8	Garáž 3 Ostrava	garáž stojící na obecním pozemku, stavba – cihlová, klidná část obce	24	50	0,9	45
9	Garáž 4 Ostrava	stavba – cihlová, zavedena elektřina	24	90	0,9	81
10	Garáž Staříč (okr. Frýdek-Místek)	ke garáži je k dispozici pozemek 330 m ² , stavba – cihlová, veškeré IS	50	340	0,9	306

Komentář:

*korekční koeficient zvolen na hodnotu 0,9 podle situace na trhu nemovitostí; důvodem vyšší hodnoty koeficientu oproti budově penzionu a pozemku vychází z podstaty druhu majetku (garáž lze v drtivé většině případů pořídit za zlomek ceny pozemků či budov, protože na trhu s nemovitostmi je nedostatkovou komoditou a existuje výrazně větší poptávka, tudíž cena po korekci bude blíže k ceně nabídkové)

Zdroj: www.sreality.cz, online 2019 (vlastní zpracování).

Výslednou porovnávací hodnotu garáže určíme podle vztahu 3.2.

$$PH_g = \frac{\sum C_k}{n} \quad (3.2)$$

Kde PH_g je porovnávací hodnota garáže, C_k je cena po korekci, n je počet srovnávaných nemovitostí.

POROVNÁVACÍ HODNOTA GARÁŽE JE 230.850 Kč.

3.4 Zjištění hodnoty výnosovým přístupem

Pro stanovení výnosové hodnoty použijeme metodu věčné renty. Výnosový přístup souvisí se schopností nemovitosti generovat zisk, kde od celkových dosažených výnosů odečteme vynaložené náklady. Tento čistý roční výnos (zisk) zohledníme s aktuální situací na trhu s kapitálem (mírou kapitalizace).

3.4.1 Výnosová hodnota – Budova penzionu

K zjištění celkových výnosů autor práce využije dvě metody výpočtu:

- stanovení výnosů na základě tržeb z hlavní činnosti a částky plynoucí z pronájmu,
- z databáze pronájmů bytových jednotek podobné výměry.

Za použití aritmetického průměru stanovíme střední hodnotu výnosů, kterou využijeme k výpočtu výnosové hodnoty penzionu.

Stanovení výnosů na základě tržeb penzionu a pronájmu prostor

Penzion disponuje 33 lůžky, jejichž cena se pohybuje od 350 do 400 Kč za lůžko, průměrnou cenu za lůžko stanovíme na **375 Kč/lůžko**. Druhá část výnosů plyne z pronajímání prostor jinému podnikatelskému subjektu. Autor práce stanovil cenu za pronájem prostor na **300 Kč/m²**. Důvodem pro vysokou cenu za pronájem je 10letá praxe autora práce v oboru hazardu, z jeho zkušeností je známý fakt, že společnosti podnikající v tom segmentu jsou ochotny zaplatit vysokou cenu za pronájem. Další vliv působící na vysokou cenu pronájmu je skutečnost, že v okruhu 10 km je takový prostor jediný.

Tab. č. 3.4 - Vyčíslení všech relevantních ročních výnosů z prostor budovy penzionu

Číslo	Druh provozu	Výnosy					
		Pronají- maná plocha [m ²]	Počet lůžek [ks]	Cena za pronáje m* [Kč]	Hrubý roční výnos [Kč]	Riziko výpadku nájemného/obs- azenost lůžek [%]	Čisté nájemné [Kč]
1	Penzion (hlavní činnost)	-	33	135 000	4 455 000	40****	1 782 000
2	Pronajímané prostory (vedlejší činnost)	166,87	-	3 600**	600 732	60***	360 439

Komentář:

*Cena za pronájem stanovena – **a)** u pronajímatelné/užitkové plochy jako cena za m² x 12 měsíců; **b)** cena za lůžku x 360 kalendářních dnů.

**Z důvodu zachování obchodního tajemství nelze přesně určit hodnotu nájemného. Hodnota stanovena na vyšší hranici průměrného nájemného v kraji, jelikož se jedná o prostor povolený k provozování hazardu = lukrativní prostor,

***Zohlednění zvýšené rizikovosti výpadku nájemného – důvodem je předmět podnikání subjektu, který využívá pronajímané prostory a náchylnost k možnému zákazu činnosti v kompetenci obce (změna ve vedení obce v 4letém volebním cyklu).

****Podle slov majitele je vytíženost pokojů 40 %, tento údaj byl porovnán s průměrnou vytížeností podle statistik ČSÚ v MS kraji, hodnota je blízka průměru, z tohoto důvodu lze tento údaj brát jako pravdivý (viz. příloha č. 8).

Zdroj: vlastní zpracování, 2019.

Roční čisté nájemné za všechny prostory oceňované penzionu vychází na částku **2 142 439 Kč** při zohlednění všech faktorů.

Stanovení výnosů pomocí databáze bytových jednotek podobné výměry

Pokud pohlédneme na penzion jako na dům, kde každý pokoj je samostatnou bytovou jednotkou, můžeme hodnotu celkových výnosů zjistit z databáze pronajímaných bytových jednotek podobné výměry a typu.

V penzionu nalezneme 6 bytových jednotek typu 1+1 o výměře 24,86 - 28,26 m², 3 bytové jednotky typu 2+1 o výměře 35,53 - 42,94 m² a v podkroví byt majitele o výměře 148,37 m². Průměrná cena nájemného bytu 1+1 v okrese Frýdek-Místek činí **7000 Kč** měsíčně, bytu 2+1 činí **8500 Kč** měsíčně a velkometrážního bytu o podobné výměře činí **14000 Kč** měsíčně. U pronajímaného prostoru je cena nájemného znovu **300 Kč/m²** měsíčně jako u postupu prvního. Cena průměrného nájemného byla získána z databáze inzerovaných nabídek pronájmu ze serveru Sreality.cz.

Tab. č. 3.5 - Vyčíslení výnosů za pomoci ceny nájemného bytových jednotek

Číslo	Charakteristika byt. jednotky	Počet byt. jednotek	Cena nabídková – nájemné (roční) [Kč]	Korekční koeficient*	Cena upravená [Kč]	Celkové čisté nájemné [Kč]
1	1+1	6	84 000	0,85	71 400	428 400
2	2+1	3	102 000	0,85	86 700	260 100
3	Velkometrážní byt	1	168 000	0,85	142 800	142 800
4	Pronajímané prostory	1	600 732**	-	600 732	600 732
Komentář: *korekční koeficient zvolen na hodnotu 0,85 podle situace na trhu nemovitostí; důvod použití koeficientu je úprava nabídkové ceny zvolenou hodnotou, aby kopíroval skutečnou prodejní cenu **hodnota vypočtena v tab. č. 3.4						

Zdroj: vlastní zpracování, 2019.

Celkové čisté nájemné za všechny bytové jednotky a pronajímaný prostor činí **1 432 032 Kč**. V tomto případě budeme uvažovat o ztrátě na nájemném ve výši 10 %, při zohlednění ztráty na nájemném vychází hodnota čistého nájemného **1 288 829 Kč**.

Aritmetickým průměrem hodnot výnosů z obou postupů dospějeme k celkovým výnosům **1 715 634 Kč**, kterou použijeme k výpočtu výnosové hodnoty penzionu.

Stanovení nákladů

Uvažovanými náklady spojenými s provozováním penzionu jsou daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, správa nemovitosti, údržba a opravy, a amortizace. Informace pro stanovení nákladů jsou získány od majitele penzionu a z části čerpány z odborné literatury.

Tab. č. 3.6 - Vyčíslení všech relevantních ročních nákladů z prostor budovy penzionu

Číslo	Druh provozu	Náklady				
		Daň z nemovitosti [Kč]	Pojištění nemovitosti [Kč]	Správa nemovitosti [Kč]	Údržba a opravy [Kč]	Amortizace [Kč]
1	Penzion (hlavní činnost)	10 000*	38 000*	113 392**	402 548***	14665
2	Pronajímané prostory (vedlejší činnost)					

Legenda:

* vyčíslení nákladů od majitele penzionu

náklady na správu nemovitosti jsou rozděleny na penzion (5 % z nájemného pro bytový prostor) a pronajímané prostory (10 % z nájemného pro nebytový prostor)¹³*1,5 % reprodukční ceny¹⁴**Zdroj:** vlastní zpracování, 2019.

Amortizaci vypočteme podle vzorce 3.4.

$$A = \frac{(\check{C}H \times R)}{(1+R)^n - 1} \quad (3.4)$$

Kde A je amortizace, $\check{C}H$ je časová hodnota stavby, R je míra kapitalizace, n je zbytková životnost stavby.

Celkové náklady nájemné oceňované nemovitosti jsou vyčísleny na částku **578 605 Kč**.

Uvažovanou hodnotou pro stanovení věčné renty je 9 % míra kapitalizace – hodnota zvolena na vyšší úroveň (míra kapitalizace je ve vyhlášce stanovena na úroveň 7,5 % pro tento typ budov) z důvodu, že podnikající subjekt podstupuje větší riziko související s pronajímáním prostor, avšak očekává větší zisk.

$$VH = \frac{\check{C}N - CeN}{R} \quad (3.5)$$

Kde VH je výnosová hodnota, $\check{C}N$ je čisté nájemné, CeN jsou celkové náklady, R je kapitalizační míra.

VÝNOSOVÁ HODNOTA BUDOVY PENZIONU JE 12.633.656 Kč.

3.4.2 Výnosová hodnota – Garáž

Výnosem je pro majitele garáže stanovené nájemné, které je zpravidla placeno v měsíčních splátkách pronájemcem. Ke stanovení očekávaných výnosů je sestavení databáze inzerovaných garáží a výše cen měsíčního nájemného, u kterých provedeme korekci jednotlivými koeficienty. Výsledkem je cena upravená, kterou přepočítáme na nájemné za m² potřebné k určení celkové výše výnosů.

¹³ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

¹⁴ dtto

Tab. č. 3.7 - Databáze inzerovaných garáží k určení průměrného dosažitelného nájemného

Číslo	Lokalita garáže	Užitná plocha [m ²]	Cena nájemného [Kč/měs.]	Korekční koeficient*	Cena po korekci [Kč/měs.]	Kpo	Cena upravená [Kč]	Nájemné za m ² [Kč/měs.]
1	Frýdek-Místek	23	2000	0,9	1800	1,05	1890	82,17
2	Sviadnov (okr. Frýdek-Místek)	13	1210	0,9	1089	1	1089	83,77
3	Staříč (okr. Frýdek-Místek)	13	1090	0,9	981	0,95	931,95	71,69
4	Staříč (okr. Frýdek-Místek)	14	1090	0,9	981	0,95	931,95	66,57
5	Ostrava	22	1400	0,9	1260	1,1	1386	63,00
6	Ostrava	21	1500	0,9	1350	1,1	1485	70,71
<p>Legenda: Kpo – koeficient polohy zohledňuje rozdíly v lokalitě situovaného objektu Komentář: *korekční koeficient zvolen na hodnotu 0,9 podle situace na trhu nemovitostí (viz. ocenění garáže pomocí porovnávacího přístupu)</p>								

Zdroj: www.sreality.cz, online 2019 (vlastní zpracování).

$$PRN = \frac{\sum NAJ}{n} \times Vym \times 12 \quad (3.6)$$

Kde *PRN* průměrné roční nájemné, *NAJ* je nájemné za m², *Vym* je výměra garáže, *12* je konstanta k dosažení ročního nájemného.

Celkové roční dosažitelné nájemné (výnosy) je **50 635 Kč**.

Ročními náklady u garáží jsou zejména daň z nemovitosti (**600 Kč**), pojištění (**2000 Kč**) a náklady na údržbu (**6600 Kč**), uvažovaná 5% ztráta na nájemném (**2532 Kč**).

Celkové roční náklady jsou **11 732 Kč**.

Výpočet provedeme podle vzorce 3.5 a uvažovanou mírou kapitalizace ve výši 10 % nám hodnota garáže výnosovým způsobem vychází **389 030 Kč**.

VÝNOSOVÁ HODNOTA BUDOVY GARÁŽE JE 389.030 Kč.

3.5 Zjištění hodnoty nákladovým přístupem

U nákladového ocenění se vychází z nákladů, které již byly uskutečněny v minulosti. K výsledné věcné hodnotě dospějeme, když u reprodukční ceny majetku zohledníme jeho opotřebení. Reprodukční cenu chápeme jako vynaložení nákladů k postavení stejného statku v přítomnosti, kdy dochází k jeho ocenění.

3.5.1 Nákladová (věcná) hodnota – Budova penzionu

Pro účel ocenění nákladovou metodou je důležité znát celkové rozměry penzionu všech podzemních a nadzemních částí, a zastřešení. Postup při vyměřování jednotlivých částí je orientován od spodních částí budovy (suterénu) až k zastřešení. Obestavěný prostor podzemních částí je vyměřen vnějšími plochami obvodových konstrukcí bez izolační přizdívky po stranách a nahoře horním povrchem stropní konstrukce. Objem nadzemní části vyměříme po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí a dole horním povrchem stropní konstrukce. Obestavěný prostor zastřešení vypočteme vynásobením zastavěné plochy a poloviny výšky hřebene.

Tab. č. 3.8 - Výpočet obestavěného prostoru budovy penzionu

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²] ¹⁵	Světlá výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
Podzemní část ⁽¹⁾	-	-	292,275
• Herní prostor (2.PP)	34,061	3,228	109,949
• Herní prostor (1.PP)	33,388	2,622	87,543
• Toalety (1.PP)	16,578	2,622	43,468
• Sklepení pod penzionem (1.PP)	26,492	1,937	51,315
Nadzemní část ⁽²⁾	-	-	2525,088
• Budova	490,746	5,043	2474,832
• Přístavek	13,946	3,165	44,139
• Přístřešky (2x)	2,016; 1,015 ^(*)	2,016; 1,07 ^(**)	4,032; 2,085 ^(***)

¹⁵ výpočet zastavěné plochy byl proveden programem AutoCAD 2019 verze P.46.0.0 (viz. přílohy č. 4-6)

Zastřešení ⁽³⁾	-	-	1077,628
• Střecha	398,789	5,371(/2)	1070,948
• Spodní vikýře (4x)	0,568 ^(*) x 4	0,1 ^(**) x 4	2,672 ^(***)
• Vrchní vikýře (4x)	0,852 ^(*) x 4	0,15 ^(**) x 4	4,008 ^(***)
Celkem OP ^{(1) + (2) + (3)}	-	-	3894,991

Komentář:

k vyměření celkových rozměrů budovy penzionu byl použit laserový dálkoměr BOSCH PLR 30 C

*hodnoty vyjadřují objemy podstav

**hodnoty vyjadřují objem velikosti základu a výšku dělenou dvěma

***obestavěný prostor přístřešků se skládá ze součtu objemu podstavy kvádra a plochy obdélníkové základny vynásobené polovinou jeho výšky

Zdroj: vlastní zpracování, 2019.

Stanovení reprodukční ceny

K docílení reprodukční ceny budovy penzionu využijeme způsob pomocí **THU**, konkrétněji reprodukční ceny na m³ obestavěného prostoru stavby. Metoda THU patří k jednoduchým způsobům, jak zjistit reprodukční cenu stavby. Penzion zařídíme do skupiny – svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků a patří do kategorie „budovy pro společné ubytování a rekreaci“, kde **cena za m³** podle aktuálního ceníku stavebních prací je **6890 Kč¹⁶** a obestavěný prostor je **3895 m³**. Výpočet je vyjádřen vzorcem 3.6 pod textem.

$$RPC = CSP \times OP \quad (3.6)$$

Kde *RPC* je reprodukční cena, *CSP* je cena stavebních prací za m³ obestavěného prostoru, *OP* je obestavěného prostoru.

Reprodukční cena budovy penzionu vychází **26 836 550 Kč**, ale musíme brát v potaz hledisko odchylky. Tato odchylka může činit v některých případech až 25 %, standardně však 15 %.

Ohledání nemovitosti za účelem zjištění celkového opotřebení

Pro výpočet opotřebení využijeme analytickou metodu, která je v praxi ze všech metod tou nejpřesnější, ale časově náročnější.

¹⁶ RTS DATA. *Cenové ukazatele pro rok 2019* [online].

Penzion původně postavený jako rodinný dům (rok výstavby 1969) se svislou zděnou konstrukcí. Provedení konstrukce a vybavení se skládá z většiny standardních prvků s několika nadstandardními prvky. V roce 1989 došlo k zásadnější rekonstrukci, kdy byla zbudována nová sedlová střecha. Za poslední dobu byly prováděny rekonstrukce drobnějšího charakteru. Z tab. č. 3.9 lze vypočítat skutečnost výměny jednotlivých prvků za nové, která je promítnuta do celkového opotřebení objektu. Vybavení penzionu působí spíše skromnějším dojmem, což lze chápat z důvodu vyšší vytiženosti nemovitosti, kdy interiérové vybavení rychleji strádá.

Celkové opotřebení budovy je po použití analytické metody opotřebení **31,14 %**, což reálně odpovídá skutečnému stavu.

Tab. č. 3.9 - Odhad opotřebení budovy penzionu za pomoci analytické metody

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl	Stupeň dokončení [%]	Dokončení z celku	Přepočtený podíl (A)	Stáří (B)	Životnost prvku (C)	Opotřebení prvku (B/C)	100xAxB/C
1	Základy	0,062	100	0,062	0,062	50	175	0,286	1,775
2	Zdivo	0,300	100	0,300	0,300	50	140	0,357	10,732
3	Stropy	0,073	100	0,073	0,073	30	130	0,231	1,696
4	Střecha	0,045	100	0,052	0,052	30	110	0,273	1,241
5	Krytina	0,028	100	0,032	0,032	30	60	0,500	1,400
6	Klempířské konstrukce	0,007	100	0,008	0,008	30	55	0,545	0,382
7	Vnitřní omítky	0,054	100	0,062	0,062	10	65	0,154	0,835
8	Fasádní omítky	0,027	100	0,031	0,031	4	45	0,089	0,241
9	Vnější obklady	0,003	100	0,004	0,004	4	45	0,089	0,031
10	Vnitřní obklady	0,020	100	0,023	0,023	10	40	0,250	0,503
11	Schody	0,021	100	0,024	0,024	30	130	0,231	0,485
12	Dveře	0,029	100	0,033	0,033	2	55	0,036	0,105
13	Okna – nové	0,056	100	0,052	0,052	5	60	0,083	0,467
13	Okna – staré	0,009	100	0,009	0,009	50	65	0,769	0,700

14	Podlahy obytných místností	0,019	100	0,022	0,022	5	50	0,100	0,192
15	Podlahy ostatních místností	0,010	100	0,011	0,011	10	40	0,250	0,241
16	Vytápění	0,038	100	0,044	0,044	30	40	0,750	2,887
17	Elektroinstalace	0,036	100	0,041	0,041	15	35	0,429	1,537
18	Bleskosvod	0,005	100	0,006	0,006	30	40	0,750	0,394
19	Rozvod vody	0,026	100	0,030	0,030	30	40	0,750	1,969
20	Zdroj teplé vody	0,016	100	0,018	0,018	5	40	0,125	0,197
21	Instalace plynu	0,004	100	0,005	0,005	11	40	0,275	0,120
22	Kanalizace	0,024	100	0,028	0,028	30	40	0,750	1,837
23	Vybavení kuchyně	0,004	100	0,005	0,005	14	35	0,400	0,175
24	Vnitřní vybavení	0,045	100	0,051	0,051	5	40	0,125	0,558
25	Záchod	0,003	100	0,004	0,004	10	40	0,250	0,087
26	Ostatní	0,031	100	0,036	0,036	5	45	0,111	0,350
27	Konstrukce navíc	0,000	100	0,000	0,000	0	50	0,000	0,000
Celkem		1,000		1,000	1,000				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				31,14 %

Zdroj: BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. (s vlastními daty)

Určení výsledné věcné hodnoty stavby je vyjádřeno vzorcem 3.7.

$$NH = RPC - OPOTŘEBENÍ_A \quad (3.7)$$

Kde NH je nákladová hodnota, RPC je reprodukční cena, $OPOTŘEBENÍ_A$ je opotřebení zjištěné analytickou metodou.

NÁKLADOVÁ HODNOTA BUDOVY PENZIONU JE 18.479.648 Kč.

3.5.2 Nákladová (věcná) hodnota – Garáž

K dosažení věcné hodnoty garáže použijeme nákladový způsob pomocí § 15 oceňovací vyhlášky. Prvním krokem je zařazení garáže podle identifikovaných charakteristik a následně vypočtení obestavěného prostoru (viz. tab. č. 3.10). Jedná se o zděnou garáž „typu B“, nepodsklepenou s jedním nadzemním podlažím, bez podkroví, jejíž provedení neumožňuje zřízení krovu. Dále již postupujeme podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. (změny ve vyhlášce č. 457/2017 Sb. nemají vliv na hodnoty pro účel tohoto

Tab. č. 3.10 - Výpočet obestavěného prostoru garáže

Rozdělení	Zastavěná plocha [m ²] ¹⁷	Světlá výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
První část	49,348	4,02	198,379
Druhá část	8,466	2,72	23,028
Celkem	57,814	-	221,407
Komentář: k vyměření celkových rozměrů budovy penzionu byl použit laserový dálkoměr BOSCH PLR 30 C			

Zdroj: vlastní zpracování, 2019.

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (3.8)$$

Kde ZCU je základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru, ZC je základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru, K₄ je koeficient vybavení stavby, K₅ je koeficient polohový, K_i je koeficient změny cen staveb.

Při ohledání garáže nebyly nalezeny odchylky od standardního vybavení přílohy č. 13 podle vyhlášky – koeficient **K₄ = 1**.

V příloze č. 41 nalezneme hodnotu pro stavby garáží koeficientu inflace, který je **K_i = 2,164**.

Dokončení stavby garáže bylo v roce 1989. K vypočtení opotřebení použijeme lineární metodu opotřebení, kdy stáří garáže je **30 let** a předpokládaná životnost je stanovena na **80 let**. Postup výpočtu je vyjádřen vztahem 3.9.

$$OPOTŘEBENÍ_L = \frac{s}{z} \quad (3.9)$$

¹⁷ výpočet zastavěné plochy byl proveden programem AutoCAD 2019 verze P.46.0.0 (viz. příloha č. 7)

Kde $OPOTŘEBENÍ_L$ je zjištěné opotřebení lineární metodou, S je stáří garáže, Z je životnost garáže.

Tab. č. 3.11 - Nákladová hodnota garáž

	Hodnota	Cena bez zohlednění koef.
Základní cena OP za m ³ (221,41 m ³)	1375	304 439 Kč
Koeficient K_4	1	
Koeficient K_5 (viz. admin. cena penzionu)	0,9	
Koeficient K_i	2,164	
ZCU		592 925 Kč
Opotřebení _L		37,5 %
NH		370 578 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2019.

$$NH = ZCU - OPOTŘEBENÍ_L \quad (3.10)$$

Kde NH je nákladová hodnota, ZCU je základní cena upravená, $OPOTŘEBENÍ_L$ je zjištěné opotřebení lineární metodou.

NÁKLADOVÁ HODNOTA GARÁŽE JE 370.578 KČ.

3.6 Zjištění hodnoty administrativní cenou

Poslední způsob k ocenění penzionu a příslušejícímu souboru majetku je zjištění hodnoty podle vyhlášky. U tohoto předpisu vycházíme z aktuálního znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. a příloh, kde nalezneme hodnoty koeficientů, cenových podílů konstrukcí a vybavení, kapitalizační měr atd. (změny ve vyhlášce č. 457/2017 Sb. nemají vliv na hodnoty pro účel tohoto ocenění). Toto ocenění je pro vyhodnocení této práce bráno jako podpůrný materiál ke zjištění tržní hodnoty majetku nákladovým způsobem.

3.6.1 Zjištění hodnoty administrativní cenou – Budova penzionu

Stanovení základní ceny upravené

K určení základní ceny upravené je zapotřebí zjistit základní cenu obestavěného prostoru, kterou nalezneme v aktuálním oceňovacím předpisu. Z tabulky č. 3.8 jsme

zjistili, že nemovitost má více než 1100 m³, přesněji **3895 m³**. Využijeme nákladový přístup ocenění, kde podle přílohy č. 11 je základní cena obestavěného prostoru rodinného domu „typu B“ **1975 Kč za m³**. Podkroví má účelové využití, tudíž je musíme vzít v potaz koeficient pro úpravu základní ceny z tabulky č. 2 oceňovacího předpisu, jenž pro náš případ činí **1,100**. Matematické vyjádření je popsáno vzorcem 3.11 pod textem.

$$ZCU = ZC \times K_{vp} \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (3.11)$$

Kde ZCU je základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru, ZC je základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru, K_{vp} je koeficient využití podkroví, K_4 je koeficient vybavení stavby, K_5 je koeficient polohový, K_i je koeficient změny cen staveb.

Stanovení koeficientu K_4

Při podrobném ohledání budovy porovnáváme jednotlivé konstrukční prvky se standardním vybavením podle příslušné vyhlášky. V našem případě je vybavení nemovitosti srovnáváno s tabulkou č. 6 (příloha č. 11). U standardního vybavení je stanoven koeficient na hodnotu 1, ke které můžeme připočíst nebo odečíst 54 % z její hodnoty pro zohlednění vyššího stupně vybavení. Matematické vyjádření je znázorněno ve vzorci 3.12 pod textem.

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (3.12)$$

Kde K_4 je koeficient vybavení stavby, 1 a $0,54$ jsou konstanty, n součet cenových podílů konstrukcí a vybavení.

Budova penzionu má dva nadstandardní prvky, kterými jsou plastová okna (z 80 % byla provedena výměna) a zdivo. V dalších parametrech při ohledání nebyla shledána odchylka od standardního provedení. Při zohlednění těchto skutečností nám **koeficient K_4** vychází **1,143**¹⁸. Vysokou hodnotu koeficientu K_4 (horní mez 1,2) lze z části odůvodnit snahou majitele nemovitosti zlepšit kvalitu obývání pro klienty penzionu formou investic.

¹⁸ podrobný výpočet (příloha č. 9)

Koeficient K_5

Hodnotu nalezneme v příloze č. 20 vyhlášky č. 441/2013 Sb., jak již bylo řečeno penzion se nachází v obci Sviadnov s počtem obyvatel vyšším než 1001. Z tohoto důvodu spadá nemovitost do páté kategorie a **koeficient K_5 má 0,9**.

Koeficient K_i

Stejným postupem dospějeme k určení koeficientu (K_i) změn cen staveb nebo také nazývaným koeficientem inflace (příloha č. 41). Hodnota je přepočtena z cen roku 1994 a udává nám hodnotu **$K_i = 2,108$** .

Tab. č. 3.12 - Výpočet základní ceny upravené a ceny administrativní budovy penzionu

	Hodnota	Cena bez zohlednění koef.
Základní cena OP za m ³ (3895 m ³)	1975	7 692 625 Kč
Koeficient K_{vp}		1,1
Koeficient K_4		1,143
Koeficient K_5		0,9
Koeficient K_i		2,108
ZCU		18 349 600 Kč
Opotřebení _A (viz. nákladový přístup)		31,14 %
Cena administrativní		12 635 535 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2019.

Cena administrativní je výsledkem základní ceny upravené a zohlednění stavu opotřebení daného objektu. Tento vztah je vyjádřen vzorcem 3.13.

$$CA_{BP} = ZCU - HO \quad (3.13)$$

Kde CA_{BP} je cena administrativní budovy penzionu, ZCU je základní cena upravená, HO je hodnota opotřebení vyjádřena v Kč.

ADMINISTRATIVNÍ CENA BUDOVY PENZIONU JE 12.635.535 Kč.

4 Vyhodnocení a interpretace výsledků

Kapitola je shrnutím aplikovaných oceňovacích přístupů v praktické části bakalářské práce. Předmětem ocenění je soubor majetku v obci Sviadnov, okr. Frýdek-Místek (budova penzionu a garáž). Na tento soubor majetku jsou použity oceňovací přístupy – nákladový, výnosový, porovnávací, za účelem stanovení jeho tržní hodnoty.

Ve zhodnocení je kladen důraz především na dosažené výsledky hodnot oceňované nemovitosti určené k podnikatelským účelům, tj. provozování penzionu a pronájem přilehlých prostor jinému podnikatelskému subjektu.

Pro tento druh komerční nemovitosti existuje velice omezený trh. Jednou z příčin je zaměření na úzký segment služeb a tím je ubytování. Pokud majitel bere penzion jako dlouhodobou investici a neexistují pochyby o např. špatné lokalitě objektu, lze penzion zařadit do kategorie „jistých investic“. Problém nastává v momentu prodeje nemovitosti, kdy potencionálních kupců bude zlomek. Existují však vlivy, kterými lze úspěšnost prodeje zvýšit. Mezi hlavní vlivy řadíme politické (P), ekonomické (EKN), sociální (S), technologické (T), legislativní (L), ekologické (EKL). V našem případě vlivy, které pozitivně ovlivňují cenu nemovitosti jsou politika související s omezením poskytovatele služeb Airbnb (P/L), konjunktura české ekonomiky (EKN), dobře situovaná oblast se sociálně-kulturní vybaveností (S), dopravní infrastruktura (T), spolupráce s internetovým portálem Booking.com (T). Mezi negativní vlivy působící na cenu nemovitosti můžeme zařadit nejistou situaci v oblasti hazardního průmyslu – ztráta nájemce (P/L), občasné konflikty hostů související s provozováním hostinské činnosti (S).

4.1 Výsledky ocenění porovnávacím přístupem

Použitou metodou k ocenění vybraného souboru majetku je způsob přímé komparace jednotlivých nemovitostí s oceňovaným objektem. Pro stanovení hodnoty je zapotřebí získat dostatečnou velkou databázi nemovitostí podobného charakteru. Jak již bylo v textu práce uvedeno, nemovitosti patří do kategorie heterogenních statků, z tohoto důvodu je nabídková upravena korekčním koeficientem a indexem odlišnosti. Tržní hodnota budovy penzionu zjištěná komparační metodou je **11 622 754 Kč**.

Garáže jsou popisovány jako nemovitosti s nižším stupněm heterogenity a pro případ ocenění je vybrána metoda komparace tzv. odborným odhadem. Hodnota garáže po aplikaci této metody je **230 850 Kč**.

4.2 Výsledky ocenění výnosovým přístupem

Princip stanovení hodnoty majetku pomocí výnosové metody je založen na bázi kapitalizace příjmů. Jedná se o čistě podnikatelský pohled na věci nemovité, kdy výnosová hodnota je určena součtem výnosů, ponížena o vynaložené náklady a vydělena mírou kapitalizace.

Pro zjištění celkových výnosů plynoucích z provozování penzionu jsou použity dva způsoby – pohled generování tržeb z hlavní činnosti a pronájmu zbylých prostor, a pohled na budovu penzionu jakožto dům s bytovými jednotkami a prostory určenými ke komerčním účelům. Na základě použitých postupů a zjištění průměrné hodnoty jsou vyčísleny celkové výnosy na hodnotu **1 715 634 Kč**.

Náklady jsou stanoveny pomocí dvou pramenů – údajů poskytnutými majitelem a informací načerpaných z odborné literatury. Podrobný výpis jednotlivých relevantních nákladů je uveden v tab. č. 3.6. Celkové náklady spojené s provozem nemovitostí jsou stanoveny na částku **578 605 Kč**.

Míra kapitalizace je odvozena od hodnoty uvedené v oceňovací vyhlášce a upravena o dodatečné okolnosti související s pronájmem prostor jinému podnikatelskému subjektu. Zjištěná hodnota za pomoci metody věčné renty je budova penzionu vyčíslena na **12 633 656 Kč**.

Problematika stanovení hodnoty garáže výnosovým přístupem je řešena stejným způsobem, tj. věčnou rentou. Výnosy jsou vypočteny z hodnot ceny průměrného nájemného za m² podobného druhu nemovitosti vytvořené databáze z inzerovaných nabídek v okolí. Hodnota ročních výnosů je stanovena na částku **50 635 Kč**. Výše přibližných nákladů je odhadnuta pomocí procentuálních hodnoty z reprodukční ceny garáže. Roční odhadované náklady spojené s využíváním garáže jsou **11 732 Kč**. Míra kapitalizace je stanovena pro tento typ budovy hodnotou 10 %. Celková výnosová hodnota určená věčnou rentou činí **389 030 Kč**.

4.3 Výsledky ocenění nákladovým přístupem

Hodnota majetku na bázi nákladů je určena součtem veškerého materiálu a práce vynaložených k znovupostavení stejné nemovitosti v době ocenění, od které je odečteno faktické opotřebení stavby. Při stanovení opotřebení nemovitosti bereme v úvahu především technickou životnost stavby, ale u některých staveb nesmíme zapomínat na jejich ekonomickou životnost nebo morální zastarávání.

Pro výpočet reprodukční ceny budovy penzionu byla použita databáze firmy RTS, která se specializuje na tvorbu sborníků cen stavebních prací. Z reprodukční ceny bylo odečteno opotřebení zjištěné analytickou metodou. Tržní hodnota stavby zjištěná nákladovým přístupem je **18 479 648 Kč**.

Ke stanovení hodnoty budovy penzionu byl oceněn i cenou administrativní. Penzion je oceňován jakožto rodinný dům podle § 13. Výsledná hodnota je odrazem použitého stavebního materiálu a funkčního vybavení penzionu, velikosti obce, v níž se stavba nachází a zohlednění inflace vstupů použitých k výstavbě nemovitosti. Administrativní cena penzionu byla stanovena na částku **12 635 535 Kč**. Tato cena je využita k dosažení střední hodnoty nákladového způsobu ocenění.

Tab. č. 4.1 - Střední hodnota budovy penzion – nákladový způsob

Metoda stanovení hodnoty	Hodnota [Kč]
Pomocí THU	18 479 648
Podle vyhlášky	12 635 535
Střední NH	15 557 592

Zdroj: vlastní zpracování, 2019.

Při ocenění garáže byl dodržován rámec oceňovací vyhlášky podle nákladového způsobu v souladu s § 15. Při výpočtu základní ceny upravené byly využity koeficienty zohledňující konstrukci a vybavení stavby, polohu a cenovou změnu stavebního materiálu pro výstavbu garáže. Opotřebení je stanoveno lineární metodou a po jeho odečtení od základní ceny upravená je hodnota garáže **370 578 Kč**.

4.4 Komparace výsledků jednotlivých metod

Primárním cílem bakalářské práce bylo tržní ocenění nemovitosti v rámci podnikatelské činnosti. K tomuto účelu je určena budova penzionu, proto dosažené výsledky budeme srovnávat z tohoto pohledu.

Tab. č. 4.2 - Komparace výsledků jednotlivých metod

Metoda stanovení hodnoty	Hodnota budovy penzionu [Kč]	Odchylka od střední hodnoty [%]	Hodnota garáže [Kč]	Odchylka od střední hodnoty [%]
Porovnávací přístup	11 622 754	- 12,42	230 850	- 30,08
Výnosový přístup	12 633 656	- 4,80	389 030	+ 17,83
Nákladový přístup	15 557 592	+ 17,23	370 578	+ 12,24
Střední hodnota	13 271 334	-	330 153	-

Zdroj: vlastní zpracování, 2019.

Ocenění penzionu pomocí porovnávací metody vyšlo **11 622 754 Kč** a od průměru se hodnota liší o **12,42 %**. Komparace penzionu je poměrně složitou záležitostí, důvodem jsou inzerované nemovitosti, které se vyznačují značně rozdílnými parametry (velikost pozemku, počet pokojů, možnost provozování další podnikatelské činnosti, ad.). Tyto faktory lze do určité míry eliminovat pomocí indexu odlišnosti.

Výsledná hodnota (**12 633 656 Kč**) u výnosového přístupu odráží nejvěrněji tržní hodnotu nemovitosti, jelikož je odchylka od střední hodnoty nejmenší, tj. **4,8 %**. Pro tento způsob ocenění hovoří také fakt, že výnosy z nemovitosti jsou hlavním zdrojem příjmů podnikatelského subjektu, jakým je penzion. Výhody metody shledáváme v určení a analýze struktury výnosů a nákladů, což je pro jakéhokoliv podnikatele stěžejním tématem.

Nejvyšší hodnota z aplikovaných metod vyšla u přístupu nákladového, tj. **15 557 592 Kč**. Odchylka od střední hodnoty činí **17,23 %**, ze tří metod je odchylka nejvýraznější. Výše hodnoty je ovlivněna zejména reprodukční cenou, respektive způsobem jejího stanovení (pomocí THU). Výhodou této metody je snadné a rychlé zjištění ceny materiálu za stavební práce, avšak je potřeba počítat s diferenčním pásmem.

5 Závěr

Bakalářská práce byla zaměřena na aplikování současných přístupů oceňování ke stanovení tržní hodnoty nemovitosti. **Cílem** práce bylo provést ocenění nemovitosti v rámci podnikatelské činnosti hlavními metodami, poté výsledné hodnoty zhodnotit a po jejich vzájemné komparaci dospět k ověření námi stanovené hypotézy.

V první části bakalářské práce byly nejdříve popsány termíny spojené s oborem oceňování nemovitosti a detailně probrány přístupy pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti doplněny o problematiku administrativního ocenění, poté byl obsah práce směřován k rozvedení pojmů opotřebení a životnosti stavby. Závěr teoretického oddílu byl věnován legislativnímu rámci souvisejícím s oceňováním nemovitých věcí.

Druhá část práce měla za účel aplikovat teoretické poznatky do praxe formou použití tří hlavních směrů využívaných k tržnímu oceňování nemovitostí. Předmětem ocenění byl penzion nacházející se v obci Sviadnov. Součástí majetku byla i samostatně stojící garáž, na kterou byly zvoleny stejné metody oceňování.

Nejdříve byla použita metoda porovnávací, pomocí přímého porovnání s využitím indexu odlišnosti, kde hodnota penzionu činila 11 622 754 Kč a garáže 230 850 Kč. Druhým způsobem, jak byla určena hodnota oceňovaného souboru majetku, byl přístup výnosový, kde hodnota penzionu činila 12 633 656 Kč a garáže 389 030 Kč. Posledním způsobem použitým v této práci byl nákladový způsob, kde hodnota penzionu činila 15 557 592 Kč při podpůrném využití administrativního ocenění nákladovým způsobem a garáže 370 578 Kč. U jednotlivého porovnání dosažených hodnot s vypočtenou střední hodnotou vzorku, vykazoval nejmenší odchylku výnosový přístup ocenění penzionu.

Při komparaci výsledků jednotlivých metod byla potvrzena **hypotéza**, kterou jsme stanovili v úvodu bakalářské práce ve znění: „*Výnosový přístup je pro ocenění penzionu jako nemovitosti nejvhodnější variantou.*“ Pro specifické druhy komerčních nemovitostí, jakým je právě penzion, získáme nejvěrnější podobu tržní hodnoty. Dalším důvodem je dostatek relevantních informací získaných z fungování podniku, jejímž hlavním „kanálem“ generujícím výnosy je právě nemovitost.

Seznam použité literatury

Knižní publikace

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [2] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. ISBN 978-80-245-2110-7.
- [3] HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.
- [4] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.
- [5] SHAPIRO, Eric F., David MACKMIN a Gary SAMS. *Modern methods of valuation*. 11th ed. New York, NY: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.
- [6] ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [7] ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Elektronické zdroje a ostatní

- [8] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Statistiky veřejné databáze*. [online] 2019. [cit. 05.05.2019]. Dostupné z:
https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=all&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~5445_null_null_
- [9] REALITY IDNES.CZ. [online] 2019. [cit. 05.05.2019]. Dostupné z:
<https://reality.idnes.cz/>
- [10] RTS DATA. *Cenové ukazatele pro rok 2019* [online] 2019. [cit. 30.6.2019]. Dostupné z: http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2019.html
- [11] NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ. [online] 2019. [cit. 05.05.2019]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

[12] OCEŇOVÁNÍ 2018: *zákon a vyhláška o oceňování majetku: novela oceňovací vyhlášky od 1.1.2018: redakční uzávěrka 15.1.2018*. Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ: úplné znění, číslo: 1247. ISBN 978-80-7488-280-7. Právní předpisy.

[13] SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. [cit. 05.05.2019]. Dostupné z: <https://trznice.ny.cz/att/OCMA.pdf>

[14] SREALITY. [online] 2019. [cit. 05.05.2019]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>

Seznam zkratek

A	amortizace
CA	cena administrativní
CC	cena časová
CeN	celkové náklady
Ck	cena po korekci
COB	prodejní cena objektu
CSP	cena stavebních prací
CZN	cenová změna atributu u nemovitosti
ČH	časová hodnota
ČN	čisté nájemné
ČPT	čistý peněžní tok
ČRV	čistý roční výnos
HO	hodnota opotřebení
ISi	index odlišnosti
ITCSi	indexová tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti
Ki	koeficient přepočtu cenových úrovní
Kk	koeficient konstrukce
Km	koeficient místa stavby
Kp	koeficient prodejnosti
Kpo	koeficient polohy
Kpod	koeficient výšky podlaží
Kts	koeficient technického stavu
Kup	koeficient užitné plochy
Kv	koeficient vybavení
Kv	koeficient vybavení stavby
Kz	koeficient zastavěné plochy stavby
LV	list vlastnictví
NH	nákladová hodnota

OP	obestavěný prostor
PCN	prodejní cena nemovitosti
PH	porovnávací hodnota
pPS	parametr prostoru stavby
PRN	průměrné roční nájemné
PSV	pomocná stavební výroba
R	kapitalizační míra
RCN	realizovaná cena nemovitostí
RPC	reprodukční cena
TCSi	tržní cena srovnávací nemovitosti
THU	technickohospodářské ukazatele
TZB	technická zařízení budov
VCN	váha jednotlivých cen srovnávaných nemovitostí
VěH	věcná hodnota
VH	výnosová hodnota
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 8.7.2019



.....
Ctibor Dočkal

Seznam příloh

Příloha č. 1 - Situace oblasti

Příloha č. 2 - Katastrální mapa – budova penzionu

Příloha č. 3 - Pohled na nemovitost z hlavní ulice

Příloha č. 4 - Půdorys nadzemního podlaží budovy penzionu

Příloha č. 5 - Půdorys zastřešení budovy penzionu

Příloha č. 6 - Půdorys podzemních podlaží budovy penzionu

Příloha č. 7 - Půdorys garáže

Příloha č. 8 - Analýza parametru využití pokojů/lůžek a následná celorepubliková komparace

Příloha č. 9 - Podklad pro výpočet opotřebení analytickou metodou a koeficientu K4 administrativní cenou – nákladovým přístupem (budova penzionu)

Příloha č. 10 – Výpis z katastru nemovitostí – LV. 538 (strana 1/2)

Příloha č. 11 – Výpis z katastru nemovitostí – LV. 538 (strana 2/2)

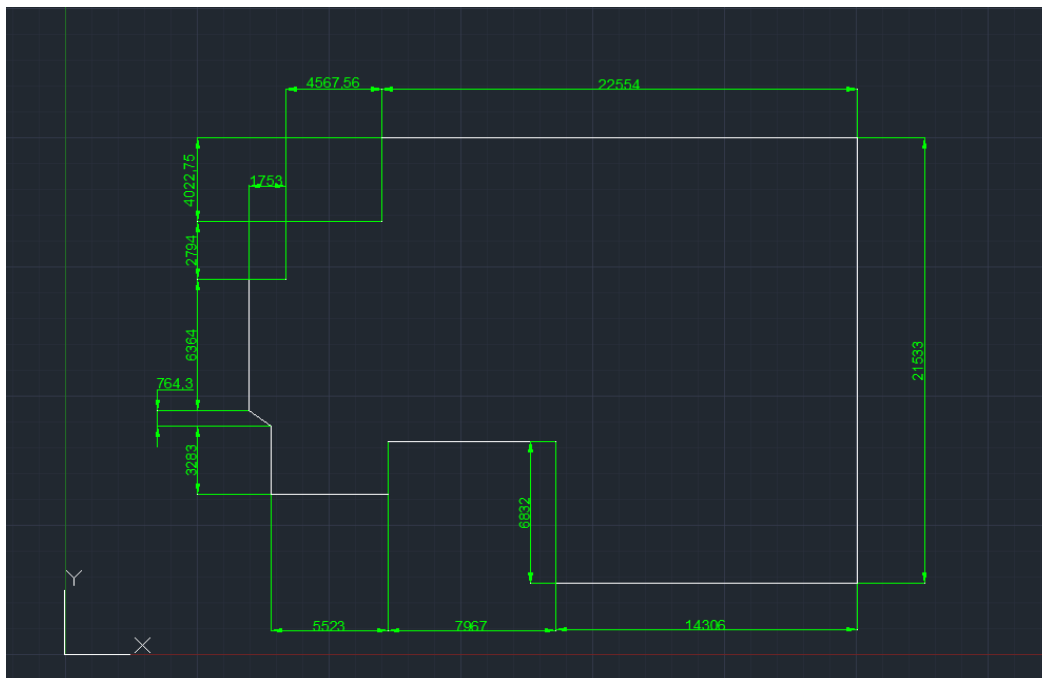
The map shows the Frýdek-Místek region. A red outline highlights the area of interest, which includes the town of Frýdek-Místek and the surrounding area. The map shows various roads, including the D48 and E48, and the Olšava river. Surrounding towns include Brušperk, Starý Jičín, Sviadnov, and Místek. The map also shows the location of the Olšava river and the Olšava lake.

Příloha č. 3



Pohled na nemovitost z hlavní ulice

Příloha č. 4



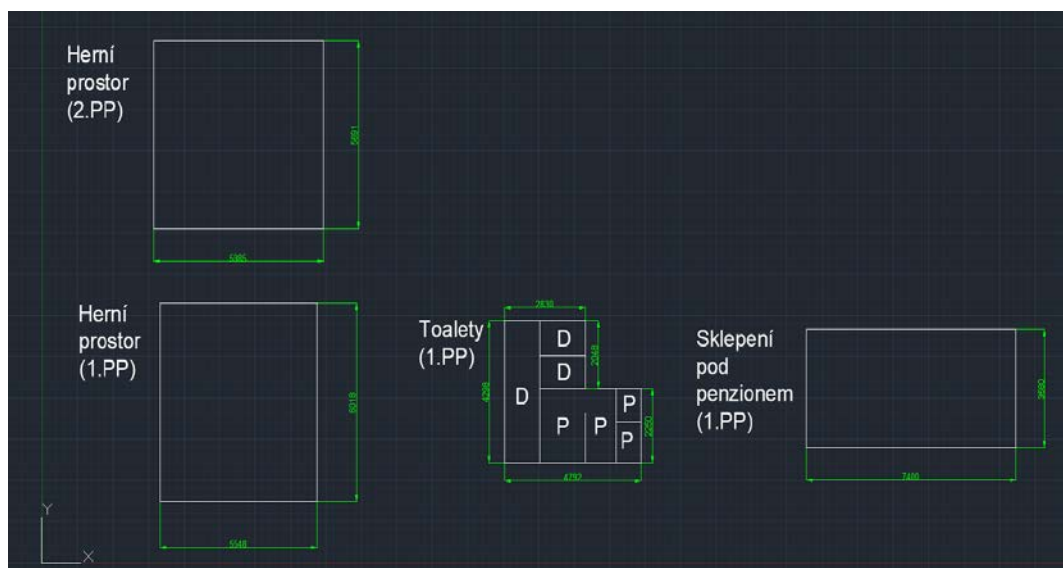
Půdorys nadzemního podlaží budovy penzionu (podklad pro vypočtení zastavěné plochy pomocí programu AutoCAD 2019 verze P.46.0.0)

Příloha č. 5



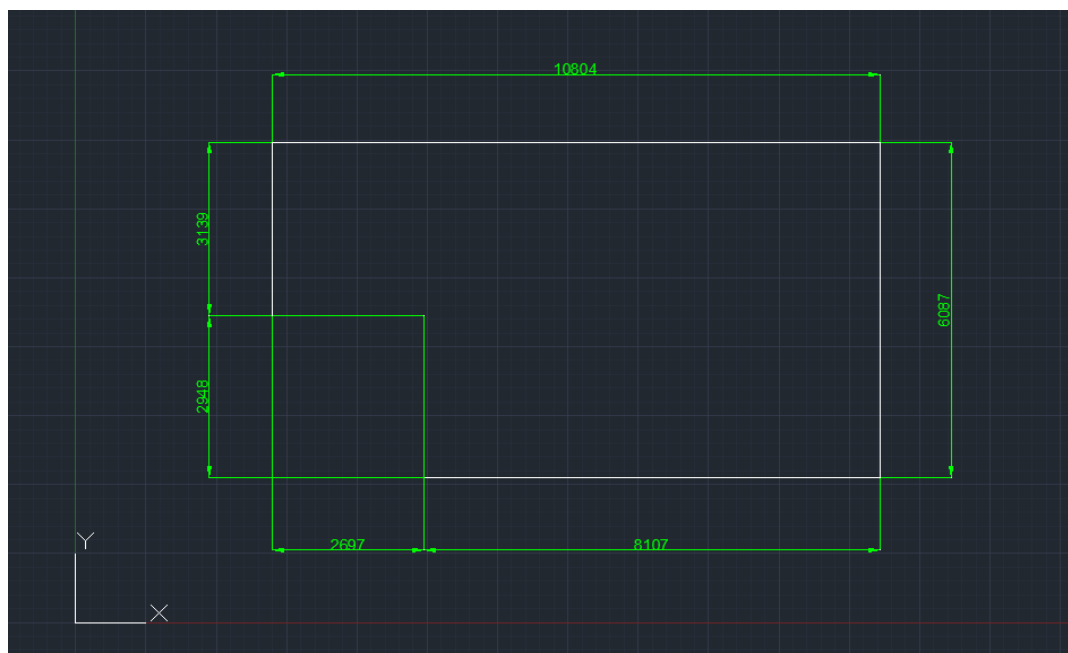
Půdorys zastřešení budovy penzionu (podklad pro vypočtení zastavěné plochy pomocí programu AutoCAD 2019 verze P.46.0.0)

Příloha č. 6



Půdorys podzemních podlaží budovy penzionu (podklad pro vypočtení zastavěné plochy pomocí programu AutoCAD 2019 verze P.46.0.0)

Příloha č. 7



Půdorys garáže (podklad pro vypočtení zastavěné plochy pomocí programu AutoCAD 2019 verze P.46.0.0)

Příloha č. 8

Rok	Čisté využití a využití pokojů hotelů/penzionů v MS kraji				Čisté využití a využití pokojů hotelů/penzionů v ČR				Vzájemné srovnání statistik MS kraje a ČR			
	Čisté využití lůžek v letech 2012 - 2018 [%]	proc. meziroční změna [%]	Využití pokojů v letech 2012 - 2018 [%]	proc. meziroční změna [%]	Čisté využití lůžek v letech 2012 - 2018 [%]	proc. meziroční změna [%]	Využití pokojů v letech 2012 - 2018 [%]	proc. meziroční změna [%]	Rozdíl hodnot u ukazatele čistého využití lůžek MS kraje proti ČR v letech 2012 - 2018 [%]	Rozdíl dynamiky růstu u ukazatele čistého využití lůžek MS kraje proti ČR v letech 2012 - 2018 [%]	Rozdíl hodnot u ukazatele využití pokojů MS kraje proti ČR v letech 2012 - 2018 [%]	Rozdíl dynamiky růstu u ukazatele využití pokojů MS kraje proti ČR v letech 2012 - 2018 [%]
2018	37,5	3,31	35,1	3,24	50,0	0,20	50,1	0,60	-12,5	3,11	-15	2,63
2017	36,3	11,01	34,0	9,68	49,9	7,31	49,8	7,33	-13,6	3,70	-15,8	2,35
2016	32,7	35,12	31,0	4,38	46,5	28,45	46,4	7,91	-13,8	6,67	-15,4	-3,53
2015	24,2	6,61	29,7	0,34	36,2	2,84	43,0	-3,80	-12	3,77	-13,3	4,14
2014	22,7	-2,16	29,6	3,14	35,2	1,15	44,7	8,23	-12,5	-3,30	-15,1	-5,10
2013	23,2	5,45	28,7	23,71	34,8	0,00	41,3	6,99	-11,6	5,45	-12,6	16,71
2012	22,0	x	23,2	x	34,8	x	38,6	x	-12,8	x	-15,4	x

Analýza parametru využití pokojů/lůžek a následná celorepubliková komparace (podklad pro ocenění penzionu výnosovou hodnotou)

Příloha č. 9

Pol. Č.	Konstrukce vybavení	Provedení	Podíl dle vyhl.	%	Pod. č.	koefficient	Upravený podíl A	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	Opotřebení prvku
1	Základy	S	0,071	100	0,071	1	0,071	0,062	50	175	0,286	1,775
2	Zdivo	N	0,223	100	0,223	1,54	0,343	0,300	50	140	0,357	10,732
3	Stropy	S	0,084	100	0,084	1	0,084	0,073	30	130	0,231	1,696
4	Střecha	S	0,052	100	0,052	1	0,052	0,045	30	110	0,273	1,241
5	Krytina	S	0,032	100	0,032	1	0,032	0,028	30	60	0,500	1,400
6	Klempířské konstrukce	S	0,008	100	0,008	1	0,008	0,007	30	55	0,545	0,382
7	Vnitřní omítky	S	0,062	100	0,062	1	0,062	0,054	10	65	0,154	0,835
8	Fasádní omítky	S	0,031	100	0,031	1	0,031	0,027	4	45	0,089	0,241
9	Vnější obklady	S	0,004	100	0,004	1	0,004	0,003	4	45	0,089	0,031
10	Vnitřní obklady	S	0,023	100	0,023	1	0,023	0,020	10	40	0,250	0,503
11	Schody	S	0,024	100	0,024	1	0,024	0,021	30	130	0,231	0,485
12	Dveře	S	0,033	100	0,033	1	0,033	0,029	2	55	0,036	0,105
13	Okna - nové	N	0,052	80	0,042	1,54	0,064	0,056	5	60	0,083	0,467
13	Okna - staré	S	0,052	20	0,010	1	0,010	0,009	50	65	0,769	0,700
14	Podlahy obytných místností	S	0,022	100	0,022	1	0,022	0,019	5	50	0,100	0,192
15	Podlahy ostatních místností	S	0,011	100	0,011	1	0,011	0,010	10	40	0,250	0,241
16	Vytápění	S	0,044	100	0,044	1	0,044	0,038	30	40	0,750	2,887
17	Elektroinstalace	S	0,041	100	0,041	1	0,041	0,036	15	35	0,429	1,537
18	Bleskosvod	S	0,006	100	0,006	1	0,006	0,005	30	40	0,750	0,394
19	Rozvod vody	S	0,030	100	0,030	1	0,030	0,026	30	40	0,750	1,969
20	Zdroj teplé vody	S	0,018	100	0,018	1	0,018	0,016	5	40	0,125	0,197
21	Instalace plynu	S	0,005	100	0,005	1	0,005	0,004	11	40	0,275	0,120
22	Kanalizace	S	0,028	100	0,028	1	0,028	0,024	30	40	0,750	1,837
23	Vybavení kuchyně	S	0,005	100	0,005	1	0,005	0,004	14	35	0,400	0,175
24	Vnitřní vybavení	S	0,051	100	0,051	1	0,051	0,045	5	40	0,125	0,558
25	Záchod	S	0,004	100	0,004	1	0,004	0,003	10	40	0,250	0,087
26	Ostatní	S	0,036	100	0,036	1	0,036	0,031	5	45	0,111	0,350
27	Navíc		0,000		0,000		0,000	0	0	50	0,000	0,000
	Celek		1,000		1,000	Koefficient K4	1,143	1,000			Opotřebení	31,137

Podklad pro výpočet opotřebení analytickou metodou a koeficientu K₄ administrativní cenou – nákladovým přístupem (budova penzionu)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2019 14:35:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek
Kat.území: 760676 Sviadnov

Obec: 569631 Sviadnov
List vlastnictví: 538

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kuboš Antonín, Dolní Sklenov 49, 73946 Hukvaldy		1/2
Kubošová Magda, Dolní Sklenov 49, 73946 Hukvaldy		1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2495/2	81	zahrada		zemědělský půdní fond
2495/3	53	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2495/3				
2496/1	587	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2496/1				
2496/7	96	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
2496/8	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2496/8				
2497	438	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Sviadnov, č.p. 159, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2497				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávek v celkové výši 7.000.000,- Kč s příslušenstvím

- k zajištění veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše 7.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Podíl na pohledávce

-

Povinnost k

Parcela: 2495/2, Parcela: 2495/3, Parcela: 2496/1, Parcela: 2496/7, Parcela: 2496/8, Parcela: 2497

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.02.2006.

V-660/2006-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2019 14:35:02		
Okres: CZ0802 Frýdek-Místek	Obec: 569631 Sviadnov	
Kat.území: 760676 Sviadnov	List vlastnictví: 538	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě		
<hr/>		
Typ vztahu		
<hr/>		
o Záznam pro další řízení		
číslo položky 13/97 - schází kolaudační rozhodnutí na stavbu na pč.2496/7		
Povinnost k		
Parcela: 2496/7		
<hr/>		
Plomby a upozornění - Bez zápisu		
<hr/>		
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu		
<hr/>		
Listina		
o Smlouva kupní ze dne 28.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.12.2005.		
		V-7347/2005-802
Pro: Kubošová Magda, Dolní Sklenov 49, 73946 Hukvaldy		[REDACTED]
Kuboš Antonín, Dolní Sklenov 49, 73946 Hukvaldy		[REDACTED]
<hr/>		
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2495/2	62113	81
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován		
<hr/>		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:		
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.		
Vyhotovil:	Vyhotoveno: 30.04.2019 14:41:51	
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD		
Vyhotoveno dálkovým přístupem		
Podpis, razítko:	Řízení PÚ:	
<hr/>		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802. strana 2		